2020年沈阳房地产市场总结

数分红色上黄叶，一瞬曙光成夕阳

楼市疲态或将延续至明年6月，价格承压

2021.1 沈阳中原

VISIT…

LANZAROTE Caliente.com

目　录

01 城市发展 大开大合
02 大政策稳健 沈阳趋紧
03 土地新高，先扬后抑
04 前“疫情”后“严政” 住宅市场现疲态
05 新开项目持平 入市周期变长，去化率降低
06 商办市场 颓废依旧
07 龙虎榜单

01 城市发展 大开大合

沈阳城建水平全国靠前，城市底蕴深厚

近日2020年中国城市城建水平百强榜出炉，该评价体系通过摩天指数、CBD、快速路等12个指标全方位进行客观打分，沈阳作为副省级省会城市，全国排名第6名

2020年中国城市城建水平百强榜

排名	城市	级别	摩天指数	CBD	快速路	环线指数	地铁指数	有轨电车	街道宽敞度	建筑宽敞度	绿化率	卫生整洁	大型场馆	市政配套	总分
1	上海	副省级市计划单列市	15	20	17	16	20	7	19	16	14	16	19	19	198
2	深圳	副省级市省会	20	18	18	13	16	3	18	17	20	15	16	20	194
3	广州	副省级市省会	14	19	19	12	17	5	18	16	20	16	18	19	193
4	北京	首都	5	18	20	18	19	2	20	20	17	15	20	18	192
5	武汉	副省级市省会	13	16	17	20	15	8	18	18	16	12	18	16	187
6	**沈阳**	**副省级市省会**	**13**	**18**	**17**	**19**	**9**	**10**	**20**	**19**	**17**	**13**	**16**	**15**	**186**
7	成都	副省级市省会	6	17	15	16	17	7	17	17	17	12	15	16	172
8	南京	副省级市省会	8	15	16	14	15	4	17	17	19	13	15	17	170
9	天津	直辖市	11	18	14	15	13	2	18	16	14	12	16	17	166
10	大连	副省级市计划单列市	5	17	12	13	11	5	18	18	13	20	16	14	162

数据来源：网络

沈阳城建长板：

摩天指数

CBD

快速路

有轨电车

街道宽敞度

建筑宽敞度

沈阳城建短板

地铁指数

卫生整洁

市政配套

“二环”南移落实，快速路里程增至344公里

浑南大道快速路于12月25日正式通车，通过交通廊道疏散核心区交通，支撑城市功能向外疏解，拉开城市格局，有效改善中心区交通拥堵，强化外围新城与中心区的交通联系，实现城市“二环”功能南移

沈康高速延长线：预计2022年建成通车

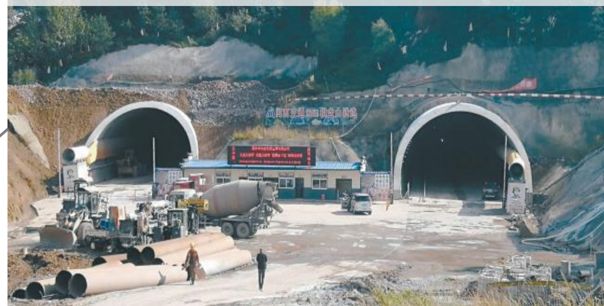


中德园大堤路：预计2021年年底建完工





四环棋盘山隧道：预计2022年建成通车



浑南大道等快速路：12月25日通车



沈阳地铁“大跃进”，快速补齐短板

2020年4月29日，地铁十号线正式运行，沈阳正式进入地铁环线时代。现阶段运行地铁线路4条，在建线路5条，规划线路5条，地铁工程多线齐发，地铁建设如火如荼













学校建设频传利好，高品质学校全面开花

沈阳市政府办公室发布《沈阳市关于进一步调整优化结构提高教育经费使用效益实施方案》其中提出，到2022年底，沈阳全市将新建42所小学、21所初中、4所普通高中，其中部分学校已开始动工



中国沈阳
中共沈阳市委 沈阳市人民政府
2020年8月6日 星期四
沈阳 33℃3级

首页 | 党务公开 | 政务公开 | 办事服务 | 政民互动 | 网上沈阳 | 应用

您当前的位置：政务公开 > 政策文件 正文

沈阳市人民政府办公室印发沈阳市关于进一步调整优化结构提高教育经费使用效益实施方案的通知

沈政办发〔2020〕34号

各区、县（市）人民政府，市政府有关部门、有关直属单位：

经市政府同意，现将《沈阳市关于进一步调整优化结构提高教育经费使用效益实施方案》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

沈阳市人民政府办公室
2020年7月30日

（此件公开发布）

沈阳市关于进一步调整优化结构提高教育经费使用效益实施方案

为进一步调整优化结构，提高教育经费使用效益，根据《辽宁省人民政府办公厅印发辽宁省关于进一步调整优化结构提高教育经费使用效益实施方案的通知》（辽政办发〔2020〕2号）精神，结合我市实际，制定本实施方案。

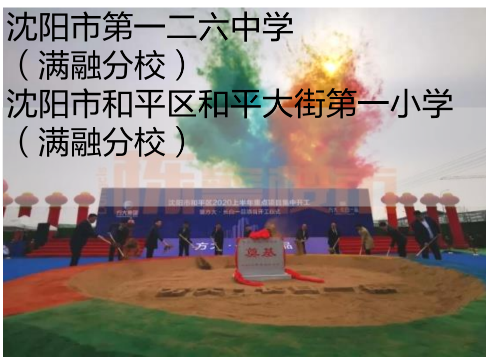
附件

各区、县（市）工作任务分解表

序号	项目	重点任务	全市目标 数量或标准要求	全市目标 完成时限	和平区	沈河区	大东区	皇姑区	铁西区	浑南区	沈北新区	苏家屯区	于洪区
1	优先落实政策性经费投入	确保一般公共预算教育支出和按照在校学生人数平均的一般公共预算教育支出逐年只增不减	逐年只增不减	每年	逐年只增不减								
2		落实学前教育、义务教育、高中阶段教育生均公用经费标准	按照标准落实	每年	按照标准落实								
3		新建小学	42（所）	2022年	3	3	4	6	4	7	7	1	3
4		新建初中	21（所）	2022年	2	1	1	2	2	6	5	1	1
5		新建高中	4（所）	2022年	1	0	0	0	0	0	1	0	0









到2022年底，沈阳约新增60余所学校、及教育用地。其中包括：

和平区 拟建设小学3所，初中2所，高中1所；

沈河区 拟建设小学3所，初中1所；

大东区 拟建小学4所，初中1所；

皇姑区 拟建小学6所，初中2所；

铁西区 拟建小学4所，初中2所；

浑南区 拟建小学7所，初中6所；

沈北新区 拟建小学7所，初中5所，高中1所；

苏家屯 拟建小学1所，初中1所；

于洪区 拟建小学3所，初中1所。

继荣获“卫生城”后，又蝉联“全国文明城”称号

11月10日，第六届全国文明城市名单发布，在复查确认保留荣誉称号的前五届全国文明城市名单中，沈阳市榜上有名。这是沈阳市再次蝉联“全国文明城市”荣誉称号，也是继2019年获“卫生城”荣誉后，又一国家级荣誉称号



中央文明办公布第六届全国文明城市入选城市名单和复查确认保留荣誉称号的前五届全国文明城市名单

发布时间：2020-11-10　来源：中国文明网

党的十八大以来，全国各地坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记关于加强社会主义精神文明建设的重要指示精神，增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，大力培育和践行社会主义核心价值观，着力培养担当民族复兴大任的时代新人，着力弘扬共筑美好生活梦想的时代新风，不断提升市民文明素质、城市文明程度、城市文化品位、群众生活质量，不断提高城市治理能力和治理水平，努力建设崇德向善、文化厚重、和谐宜居、人民满意的文明城市，涌现出一批工作基础扎实、创建成效突出、群众满意认可、在全国具有示范作用的先进典型。为全面展示文明城市创建丰硕成果，示范带动各地推进城市物质文明和精神文明协调发展，中央文明委今年评选表彰第六届全国文明城市，并对前五届全国文明城市进行复查。

2020年8月以来，中央文明办按照城市自主申报、省级择优推荐、中央部委审核、媒体集中公示、组织综合测评、确定入选城市等评选办法和程序，严谨规范组织第六届全国文明城市评选工作，严格依据参评城市2018、2019、2020年三年测评总成绩排名，提出第六届全国文明城市入选城市名单，报中央文明委领导同志批准。同时，中央文明办按照城市自查、省级审核、中央把关、组织测评等复查办法和程序，认真做好前五届全国文明城市复查工作，严格依据全国文明城市复查测评成绩，提出继续保留荣誉称号的全国文明城市名单，报中央文明委领导同志批准。现将第六届全国文明城市入选城市名单和复查确认保留荣誉称号的前五届全国文明城市名单公布如下。

来源于“中国文明网”

2015年
沈阳市被评为第四届全国文明城市

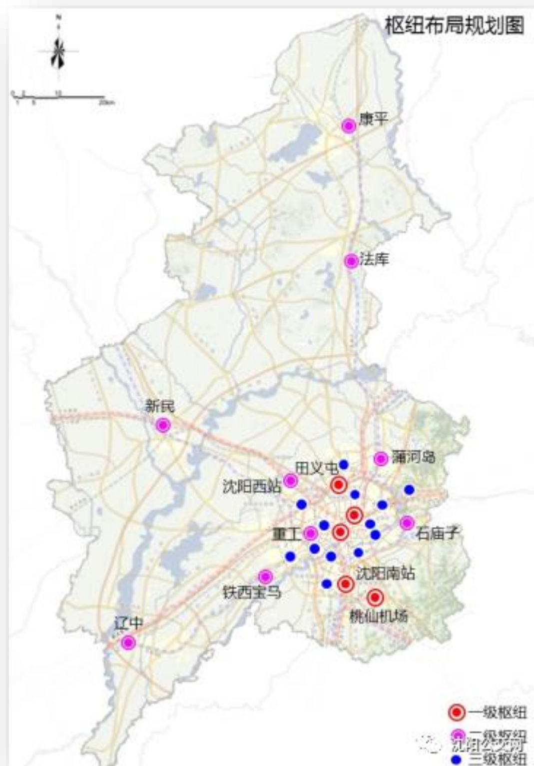
2017年
沈阳市顺利通过全国文明城市复查
实现全国文明城市“两连冠”目标

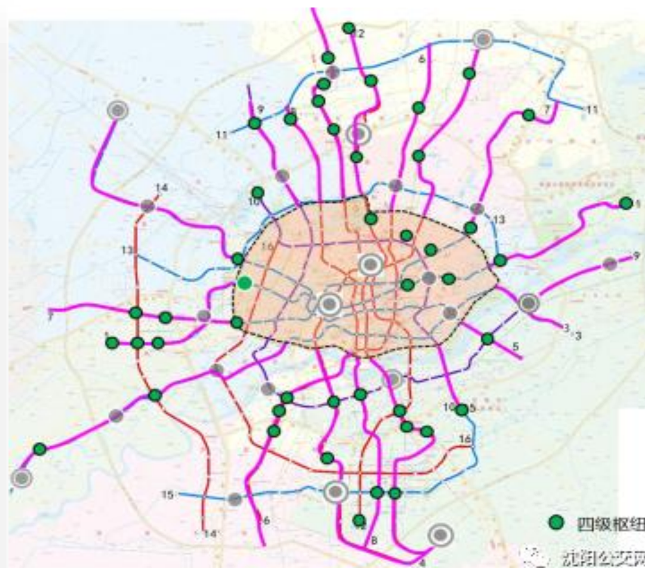
2019年
经全国爱国卫生运动委员会批准
沈阳市正式进入
“国家卫生城市”行列
获得卫生创建的至高荣誉！

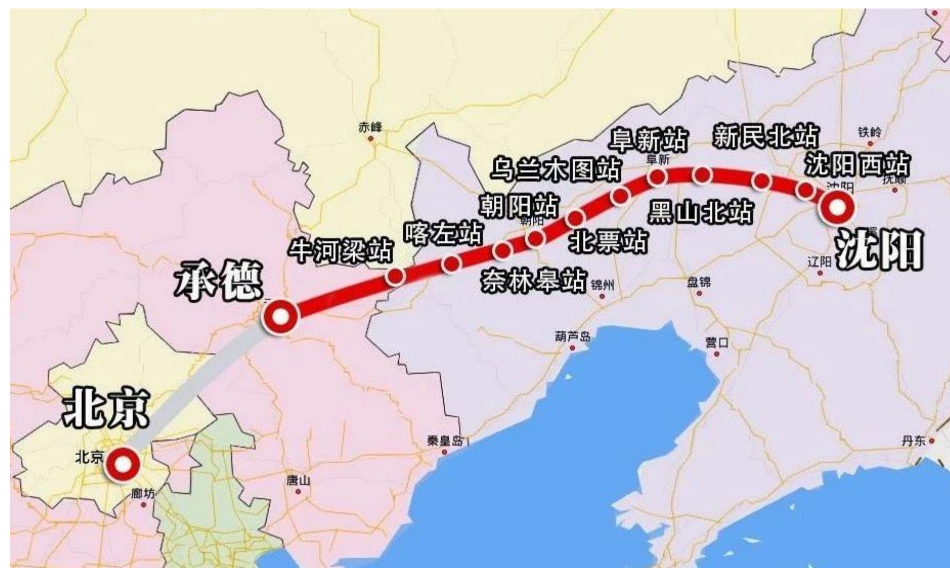
2020年
中央文明办公布第六届全国文明城市入选城市名单，和复查确认保留荣誉称号的前五届全国文明城市名单
沈阳继续保留全国文明城市的荣誉称号！

打造东北亚交通枢纽，为“国中”提供后备力量

为支撑国家中心城市创建，沈阳统筹航空、高铁、城际、地铁等运输方式，将沈阳打造为东北亚交通枢纽







➢为支撑国家中心城市创建，需要统筹航空、高铁、城际、地铁等运输方式，将沈阳打造为东北亚交通枢纽。《沈阳市2018年着力推进结构调整工作方案》提出编制中心城区客运交通枢纽规划，优化城市空间结构，支撑城市多中心建设。

➢规划形成“四级72处”功能完善、布局均衡的客运枢纽体系。

➢**田义屯站 取代‘盛京站’成为‘新沈阳北站’**

城市发展新阶段，“国中”倒计时，促房地产再发展

更多资料，欢迎访问 www.wenku120.com

12月3日召开的中共沈阳市委十三届十三次全会明确提出了未来五年及十五年沈阳的奋斗目标和重要任务。“努力建设国家中心城市”列入计划规划范畴

公告信息

公告标题：沈阳市都市圈规划编制和国家中心城市规划研究项目结果公告　有效期：2020-12-15 至 2020-12-16

撰写单位：沈阳招标中心有限公司　撰写人：何丽鑫

沈阳市都市圈规划编制和国家中心城市规划研究项目中标（成交）结果公告

一、项目编号：JH20-210100-04014

二、项目名称：沈阳市都市圈规划编制和国家中心城市规划研究项目

三、中标（成交）信息

包组编号：001

包组名称：沈阳市都市圈规划编制和国家中心城市规划研究项目

供应商名称：国[illegible]

供应商地址：木[illegible]宏大厦B[illegible]

中标（成交）金额：5,995,000.00（元）

四、主要标的信息

包组编号：001

包组名称：沈阳市都市圈规划编制和国家中心城市规划研究项目

服务类

名称：C1301城市规划和设计服务

服务范围：编制《沈阳现代化都市圈发展规划（2021-2035）》、《沈阳现代化都市圈三年行动计划（2021-2023）》以及《沈阳市国家中心城市及现代化都市圈建设发展规划研究报告》、《沈阳建设国家中心城市发展规划（2021-2035）》文本并通过相关部门组织的专家评估论证；在采购方开展沈阳市都市圈以及国家中心城市申报工作中，提供一定咨询服务。

服务要求：满足采购人关于沈阳市都市圈规划编制和国家中心城市规划研究项目的相关采购需求。

服务时间：2020年12月15日-2021年3月31日

服务标准：满足采购人关于沈阳市都市圈规划编制和国家中心城市规划研究项目的相关采购需求。

沈阳“国中”正式申报



➢12月4日，中共沈阳市委十三届十三次全会审议通过了《中共沈阳市委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》二〇三五年远景目标沈阳与全国、全省同步基本实现社会主义现代化，实现新时代全面振兴全方位振兴，**成为在国家战略布局中具有重要地位的中心城市**

沈阳“十四五”时期经济社会发展主要目标：

建设国家现代综合枢纽、国家先进制造中心、综合性国家科学中心、区域性金融中心、区域性文化创意中心。

国家中心城市的功能：**综合服务功能、产业集群功能、物流枢纽功能、开放高地功能和人文凝聚功能。**

国家中心城市，势必享受国家政策、资金倾斜，同时也会会助力沈阳进一步吸引投资、吸引人才，再推动房地产发展，对于楼市产生利好。

中原地产
CENTALINE PROPERTY

区域经济新布局，沈阳建设“C位出道”

2020年12月，省委十二届十四次全会提出优化区域经济布局，以沈阳为中心形成“一圈一带两区”，建设以沈阳为中心的现代化都市圈，加速城市发展



握指成拳 建设以沈阳为中心的现代化都市圈

——我省各地热议推进区域协调发展实现新突破

认真学习贯彻省委十二届十四次全会精神

新战略，绘就新蓝图；新使命，激发新担当；新期待，召唤新作为。

省委十二届十四次全会提出优化区域经济布局，建立更加有效的区域协调发展机制，加快建设以沈阳为中心的现代化都市圈，这为全省区域协调发展向更加均衡、更高层次、更高质量迈进指明了方向。各地干部群众纷纷表示，蓝图已经绘就，要统一思想和行动，凝聚共识与力量，以新担当新作为将全会精神转化为干事创业的强大动力，为辽宁实现全面振兴全方位振兴作出新的贡献。

推动区域协调发展，必须发挥中心城市的牵动作用。建设现代化都市圈，沈阳这个“龙头”当仁不让。“十四五”时期，是沈阳加快现代化都市圈建设十分关键的五年。沈阳市表示，“加快建设以沈阳为中心的现代化都市圈”的战略部署，为沈阳更好发挥中心作用、服务和融入新发展格局，提供了重大发展机遇。沈阳市将深入贯彻省委要求部署，在全面做大做强自身发展能级基础上，坚持跳出沈阳看沈阳、站在全局看沈阳，按照国家中心城市功能定位，围绕更好放大城市组团集聚辐射、产业协同和同城化效应，加强联动发展，真正走出高质量、可持续发展的新路子。推动规划计划协同，共同编制一体化发展战略规划，建立城市会商和联席会议机制；推动基础设施协同，加快城际铁路、高速公路、干线公路建设，实现城际间客运公交化运营和零距离换乘。（下转第三版）

《中共辽宁省委关于制定辽宁省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提出“优化区域经济布局，推进区域协调发展和新型城镇化”**形成以沈阳、大连“双核”为牵引的“一圈一带两区”区域发展格局**（“一圈”即沈阳现代化都市圈，“一带”即辽宁沿海经济带，“两区”即辽西融入京津冀协同发展战略先导区和辽东绿色经济区）

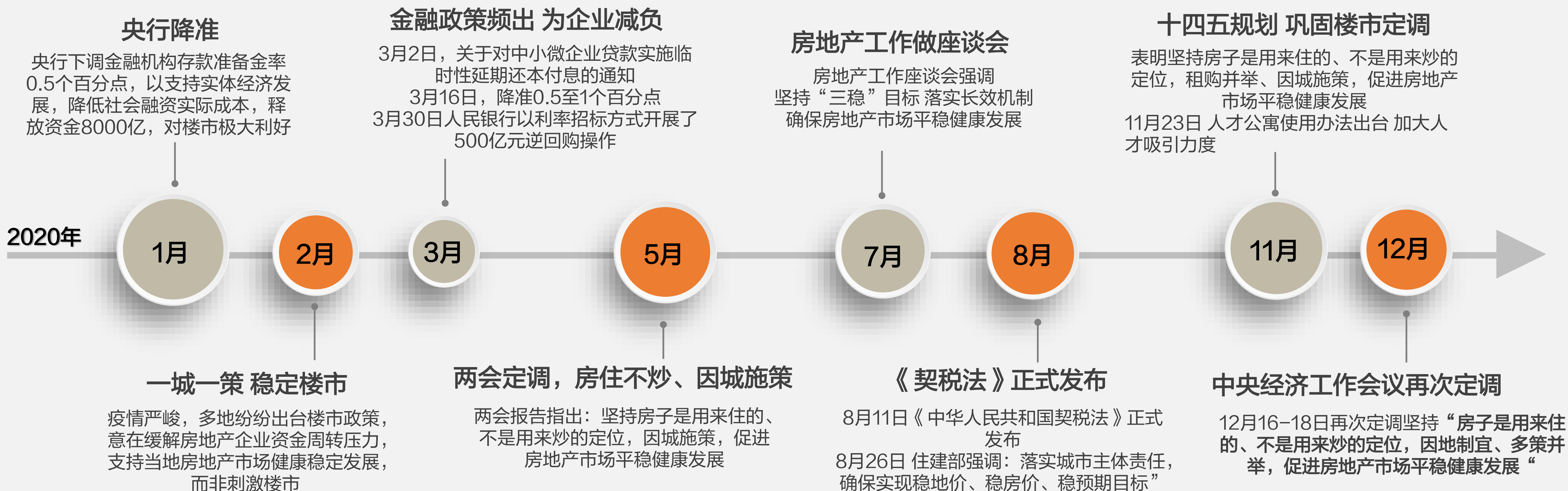
更多资料，欢迎访问 www.wenku120.com

02

大政策稳健 沈阳趋紧

“稳市场”是 2020 年政策的目标，也可能是未来长时间内政策的目标

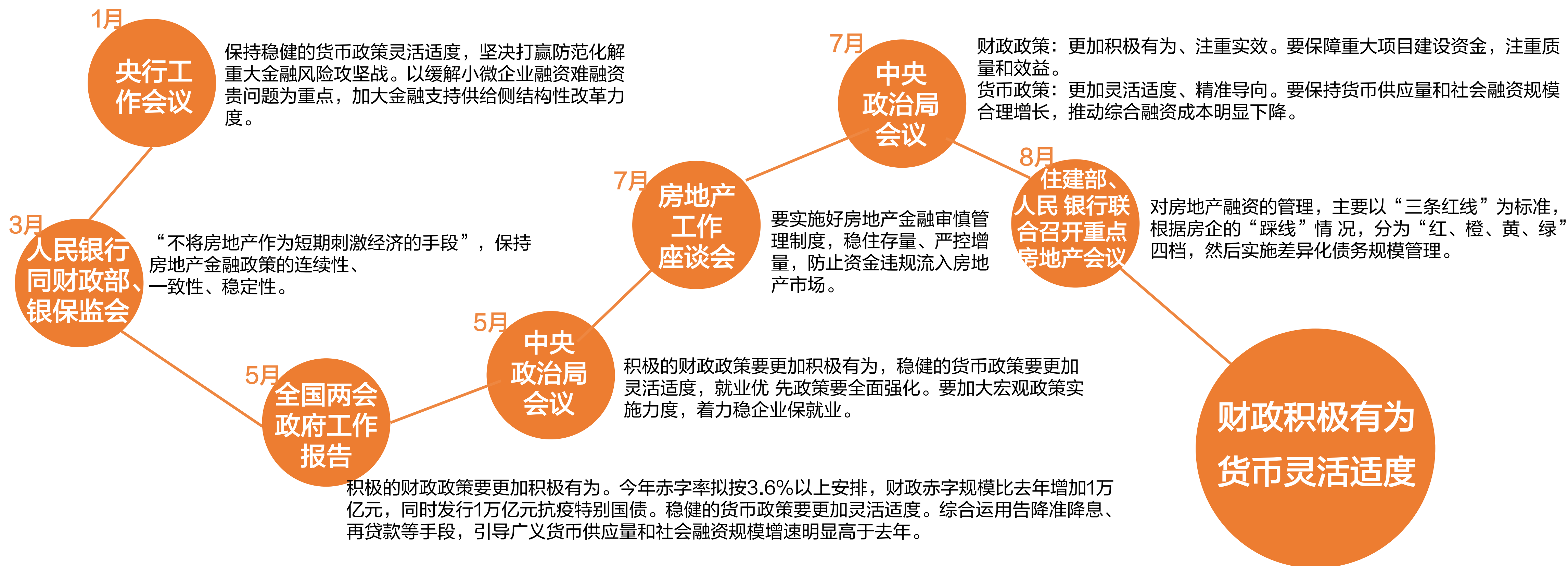
对于“稳”的含义，一二线城市主要是控房价，既要防止价格上涨激化泡沫，也要防止价格下跌导致市场信心崩盘。对于三四线城市，“稳”的主要是成交量。三四线城市是全国房地产市场规模的主力，占比接近 8 成



财政政策积极有为，经济政策灵活调控

更多资料，欢迎访问 www.wenku120.com

2020年房地产金融政策在保持连续一 致稳定的条件下灵活适度、积极有为，央行三次降准释放流动性，上半年中央下调了1年期和5年期以上LPR，5月份以后利率保持不变，经济发展持续向好



中原地产 CENTALINE PROPERTY

契税法保障权益，有法可依

契税法的发布根据二十多年契税实施过程中发现的问题与不足 ，细化具体内容，杜绝边缘化，保证税务部门有法可依，可以更好地保证买方的权益

全 国 人 民 代 表 大 会
The National People's Congress of the People's Republic of China

首页 | 宪法 | 人大机构 | 栗战书委员长 | 代表大会会议 | 常委会会议 | 委员长会议 | 权威发布 | 立法 | 监督 | 代表
对外交往 | 选举任免 | 法律研究 | 评论与理论 | 机关工作 | 地方人大 | 图片 | 视频 | 直播 | 专题 | 资料库

当前位置：首页

中华人民共和国主席令（第五十二号）

来源：中国人大网 浏览字号：大 中 小

2020年08月11日 19:11:05

中华人民共和国主席令

第五十二号

《中华人民共和国契税法》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，现予公布，自2021年9月1日起施行。

沈阳个人买房交易契税（2019最新.买方）

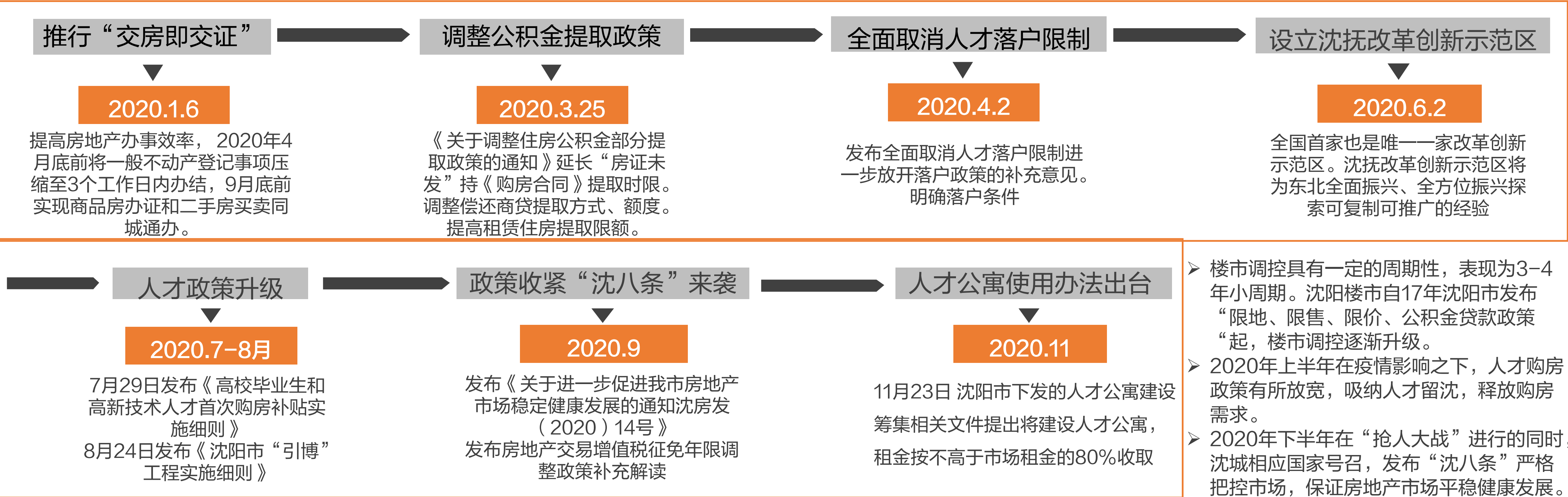
类别	认定标准	契税
首套住房（家庭唯一）	面积≤90㎡	1.00%
	面积＞90㎡	1.50%
二套住房（自主申报）	面积≤90㎡	1.00%
	面积＞90㎡	2.00%
三套及以上住房（自主诚信申报）	普通住房	3.00%
	非普通住房	4.00%
非公寓（含商业公寓 全额*万分之2.5 印花税		4.00%

辽政办发2015年30号，沈阳普通住房标准（同时满足）：容积率＞1.0、单套面积＜144㎡（不含）、单套＜200万元（不含）；
非住宅：写字楼、商网、公寓、车库。
目前沈阳一手公寓和二手公寓的契税按照4%征收，但是如果是购房者从开发商手中购买的新建公寓（一手公寓），标注为自住（90㎡以下），那么契税仍按照1%征收。

- 我国早在1950年就开征了契税，现行的是1997年出台的《中华人民共和国契税暂行条例》，这一条例明确契税税率3%~5%。为了落实税收法定原则，契税法几经修订，在第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议上获得通过，税率依然维持在3%~5%。
- 新契税法第三条的内容中提到，省、**自治区、直辖市可以依照前款规定的程序对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。表明契税并不会严格按照3%–5%来执行，会根据各地自己情况来调整。**

沈阳“人才政策”与“房地产严控政策”并行

沈阳楼市仍保持“房住不炒”主基调，楼市政策收紧，“沈八条”的发布对沈城的房地产市场起到明显的调控作用



- 楼市调控具有一定的周期性，表现为3-4年小周期。沈阳楼市自17年沈阳市发布“限地、限售、限价、公积金贷款政策“起，楼市调控逐渐升级。
- 2020年上半年在疫情影响之下，人才购房政策有所放宽，吸纳人才留沈，释放购房需求。
- 2020年下半年在“抢人大战”进行的同时，沈城相应国家号召，发布“沈八条”严格把控市场，保证房地产市场平稳健康发展。

落户政策带动沈阳人口增长，引领城市发展

在房住不炒前提下，楼市政策依靠人才政策定向放松，2020年多次出台吸引人才落户的政策，人才住房、购房等福利补贴同步出现，“抢人大战”不断升级

取消了高校毕业生必须是沈阳户籍这一限制条件。
增加2017年（含）后入学的非全日制普通高校硕士、博士毕业生（不含机关事业单位全额拨款在编人员）。

具体补贴标准：博士生6万元、硕士毕业生3万元、本科毕业生和技师1万元。
（首次购房补贴每人只能享受1次，不能重复享受）

扩大享受购房补贴人群范围

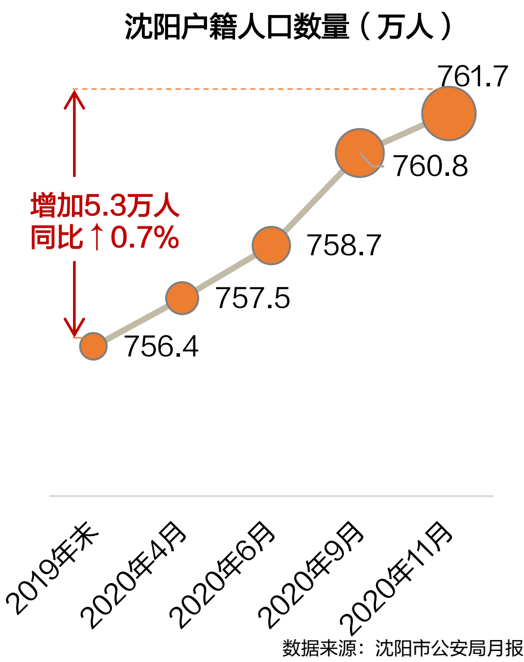
沈阳市“引博”工程细则

各类企业和市属事业单位引进的博士：
2000元/人/年
驻沈中省直事业单位、民办非企业单位引进的博士：
1000元/人/年



《沈阳市人才公寓建设筹集与使用管理办法》

类别		范围	参考面积
高层次人才	顶尖人才	参照《沈阳市高层次人才认定办法》（沈人社发[2020]57号）的认定标准如遇调整按照新政策执行。	一事一议
	杰出人才		不高于150㎡
	领军人才		
	拔尖人才		不高于120㎡
	高级人才		
基础人才		高层次人才以外的博士毕业生。	不高于90㎡
		其它有副高级职称的专业技术人才；其它高级技师；硕士毕业生。	不高于60㎡
		具有中积职称的专业技术人才；技师；本科毕业生。	
		具有初级专业技术职称的人才；高级工；专科毕业生。	不高于50㎡



沈阳政策已聚焦至严格，2021年仍将延续

9月6日，沈阳市房产局发布关于联合印发《关于进一步促进我市房地产市场稳定健康发展的通知沈房发（2020）14号》，延续房住不炒、因城施策主基调，抑制房价、地价过快上涨，保障沈阳城市房地产市场平稳健康发展

政策背景：沈阳房地产价格持续快速增长，国家召开的两次座谈会沈阳被约谈



2020年9月6日，沈阳出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，文件内容共八条，简称“沈八条”

1、采取“限房价、竞地价”、“限地价、竞配建、竞自持”等方式出让住房用地。**房地产开发企业竞配建、竞自持部分不计入商品住房开发建设成本**

2、制定严格的房地产开发项目竞配建管理办法，加强全过程监管，**保障竞配建设施与商品房建设同步设计、同步审批、同步施工、同步验收、同步交付使用**

3房地产开发企业在取得土地使用权后，因企业自身原因未按规定实施开发建设的，根据相关规定予以处理，**同时禁止该房地产开发企业及其实际控制人参股的其他企业在沈参与竞买土地从事房地产开发**

4、**土地、建设管理部门加强工作联动**，对已出让的住房用地，建设管理部门应要求房地产开发企业根据土地出让合同**提报项目开发建设计划，包括项目开工时间、竣工时间，分期开发的要明确每期开、竣工时间**

6、依法严格整治未许先售行为，科学把握商品住房项目入市节奏，**房地产开发企业自取得商品房预售许可之日起10日内，须一次性公开全部准售房源和销售价格**

8、严格执行个人购买首套商品住房**首付比例不低于30%**规定，**第二套商品住房首付比例提高到50%首付款须一次性支付，禁止分期支付和“首付贷”。将个人住房转让增值税免征年限由2年调整到5年**

政策主要内容解读：

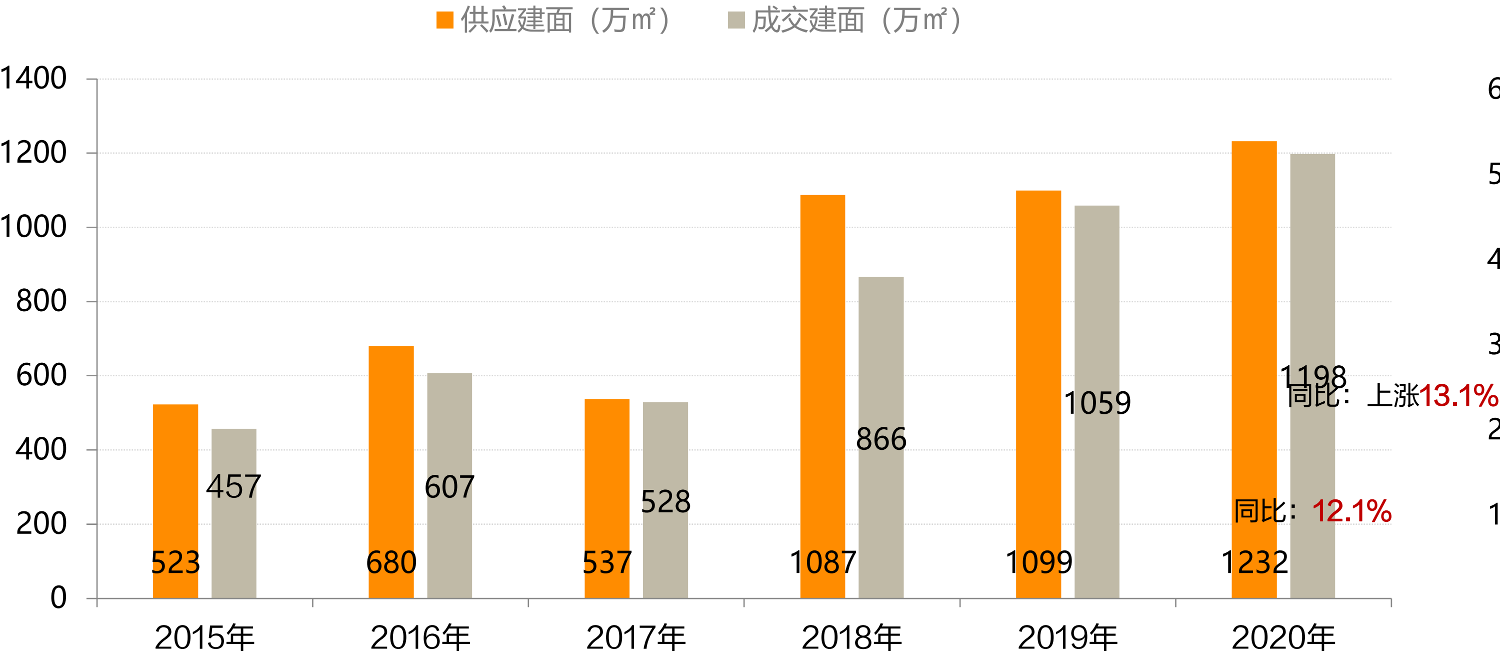
- ✓ **土地市场：**本次政策对土地市场影响有限，多为对现有政策重申，但从重申可看出政府对稳定市场的决心，意在通过防止土地“热抢”，抑制地价和房价过快上涨，稳定市场预期
- ✓ **住宅市场：**根据历年调控政策对影响力度，高库存+限购+提升首付比例双重作用对市场影响较大，介于当前市场存量健康，影响力度将不及2013年，判断本轮影响周期为3-4个月，后期影响会减弱
- ✓ **二手房市场：**延长免税年限，会减少部分短期投资客户，且会影响二手房市场交易
- ✓ **房企：**强者恒强，加剧品牌集中化，要求房企具备较强的资金实力及项目开发的高周转能力

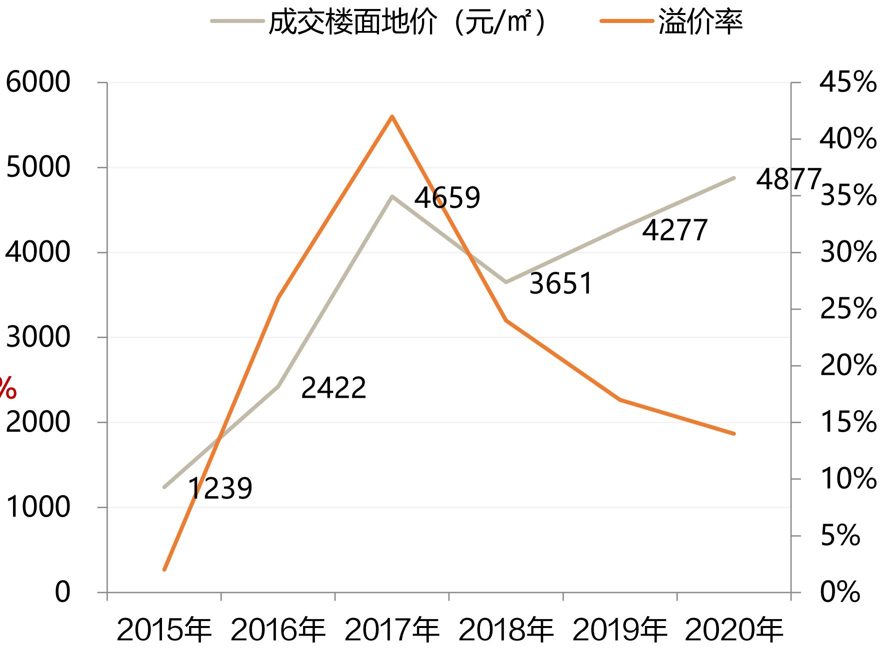
03

土地新高，先扬后抑

土地成交量处高位，高溢价时代已过

2017年8月“限地价、竟配建”政策出台前，市场经历短暂停摆后，楼面价大幅提升，2020年量价达历史最高值，累计供应1232万㎡（同比涨12.1%），成交1198万㎡（同比涨13.1%），楼面价4877元/㎡（同比涨14.0%）





数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

中原地产 CENTALINE PROPERTY

1-7月参拍积极，9-12月出手谨慎，
2021年参拍积极性犹在，但会抱有“捡漏”心态，出手持续谨慎

2020年1-7月拍卖成交整体溢价率18%，9月后（政策后）整体溢价率有只有6%，从前后数据对比来看，虽然房企参与拿地的积极性较高，但出手都相对理性谨慎，预计2021年仍然会延续今年四季度的谨慎状态

成交月份	区域	宗地编号	用地面积	建筑面积	成交价（楼面地价）	溢价率	品牌房企
2	沈北新区	沈北2019-032	141553	283106	2550	2.00%	汇置
2	铁西区	TX2019-010	35781.2	64406.16	9050	12.70%	龙湖
2	铁西区	TX2019-012	11424.42	22848.84	10600	2.91%	亿茂
2	皇姑区	皇姑2019-03	73537.73	147075.46	5400	20.00%	龙湖（中南）
3	浑南区	HN-19021	160220.48	288396.864	7000	28.44%	华润
3	大东区	2020-001	51922.05	103844.1	6300	60.71%	美的
3	大东区	2020-002	145736.6	291473.2	6300	41.26%	龙湖
3	于洪区	YH2019-23	47523.2	76037.12	3030	1.68%	金科
3	于洪区	YH2019-22	36089.54	64961.172	2930	1.74%	富禹
3	苏家屯区	SJT2019-16	60290.43	120580.86	2300	21.05%	碧桂园
4	沈北新区	沈北2019-012	48334	87001.2	3950	37.15%	中金
4	沈北新区	沈北2020-009	32526	65052	2800	4.48%	安鑫
4	沈北新区	沈北2020-022	11101	27752.5	4300	15.59%	华强
4	沈北新区	沈北2020-019	84502	152103.6	3500	49.57%	太湖
4	皇姑区	皇姑2020-01号	154802.19	309604.38	7000	7.03%	华润
4	和平区	CB2019-5号	108607.7	217215.4	13000	42.08%	中海
5	铁西区	JK2019-006	24806.65	42171.305	4800	22.45%	阳光城
5	沈河区	2020-006	11097.31	49937.895	12000	14.07%	宝能
5	铁西区	JK2020-003	112266.38	202079.484	4500	40.63%	美的
5	皇姑区	2020-007	5477.97	27389.85	10000	45.77%	方林
6	于洪区	YH2019-20	136718.86	246093.948	3200	32.23%	美的
6	于洪区	YH2019-04	80148.62	144267.516	3200	33.33%	世茂
6	于洪区	YH2020-01	91358.89	182717.78	3690	0.00%	金祥
6	沈北新区	沈北2020-026	75621	151242	3600	37.40%	祥联
7	大东区	2020-008	160241.33	288434.394	8700	33.85%	中海
7	大东区	2020-009	49634.54	89342.172	5300	0	金地
7	铁西区	JK2020-006	100178.28	180320.904	4400	25.71%	大悦城控股
7	铁西区	JK2020-002	149281.16	268706.088	4300	22.86%	万科
7	苏家屯区	SJT2020-07	102072.88	204145.76	5400	35%	华润
7	浑南区	HN-20004	192436.58	384873.16	5734	3.61%	龙湖
7	浑南区	HN-20005	95835.34	172503.612	8900	11.39%	保利

成交月份	区域	宗地编号	用地面积	建筑面积	成交价（楼面地价）	溢价率	品牌房企
9	皇姑区	2020-013	10625.89	26564.725	6900	6%	方林
9	皇姑区	皇姑2020-02号	163183.25	326366.5	5600	24%	招商蛇口
9	沈北新区	沈北2020-010	184501	332101.8	3350	20%	中金
9	浑南区	HN-20003	113440.24	226880.48	9500	2.25%	新希望
10	经济开发区	JK2020-010	62966.08	113338.944	3380	9.74%	中德开
10	经济开发区	JK2020-008	77717.63	155435.26	4800	23.08%	招商蛇口
11	于洪区	YH2020-02	66684.72	133369.44	7500	36.10%	龙湖
11	经济技术开发区	ZD2020-003	37632.83	63975.811	700	0.00%	中德开
11	经济技术开发区	ZD2020-004	36091.11	61354.887	1410	0.00%	中德开
11	沈北新区	沈北2020-007	174424	313963.2	2500	1.21%	远洋
11	苏家屯区	SJT2020-06	5200	5200	2150	0.00%	国家电网
12	经济技术开发区	JK2020-012	25342.05	45615.69	4650	3.79%	碧桂园
12	苏家屯区	SJT2020-05	141258.91	226014.256	2190	0.00%	碧桂园
12	苏家屯区	SJT2020-14	78085.95	163980.495	5400	12.50%	中海
12	皇姑区	2020-014	7950.3	38161.44	7050	1.00%	宝地
12	皇姑区	2020-017	55636.91	127964.893	8010	0.00%	旭辉
12	大东区	2020-018	22466.24	49425.73	6690	9.49%	龙湖
12	铁西区	TX2020-02	28752.51	57505.02	5060	0.00%	保利
12	经开区	JK-2020-009	30723.03	61446.06	4440	0.00%	融创
12	沈北新区	沈北2020-032	35455	63819	3500	11.46%	君豪
12	皇姑区	2020-016	173314.4	346628.8	5530	0.00%	金地
12	经开区	JK-2020-004	110977.8	210857.7	3750	0.00%	融创
12	和平区	CB2020-1号	90423.11	180846.2	5530	9.94%	九洲
12	和平区	HP2020-1号	7524.48	45146.88	5055	0.00%	爱尔眼科
12	于洪区	YH2020-16	180100.7	270151	2200	0.00%	雍森
12	于洪区	YH2019-12	83529.69	133647.5	2333	0.00%	沈阳冠隆
12	于洪区	YH2018-13	52189.13	86112.06	2204	0.00%	隆盛花园
12	于洪区	YH2018-14	92861.28	213580.9	4500	0.00%	新城雅居

土拍战报 12月4日
总价：2.12亿 溢价率：3.79%
碧桂园 4650

土拍战报 12月4日
总价：4.95亿
碧桂园 2190

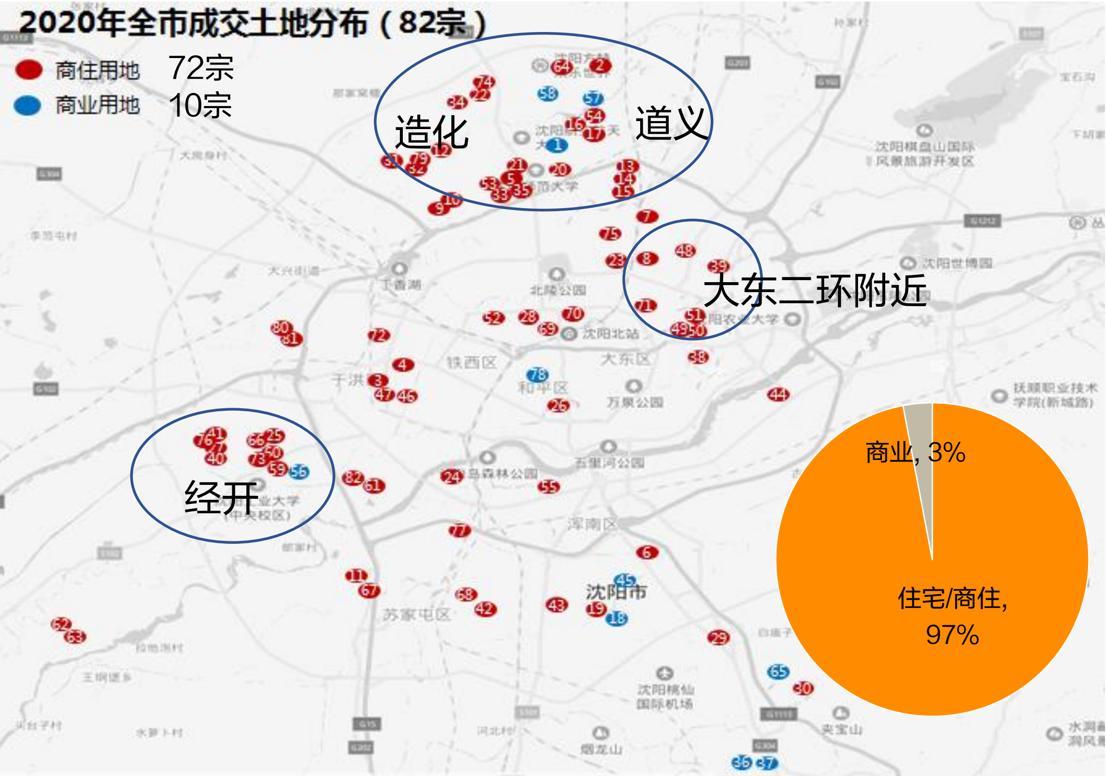
乐居买房
沈阳土拍播报
竞得者 沈阳纵横置业有限公司
总价（亿）2.69
单价 7050

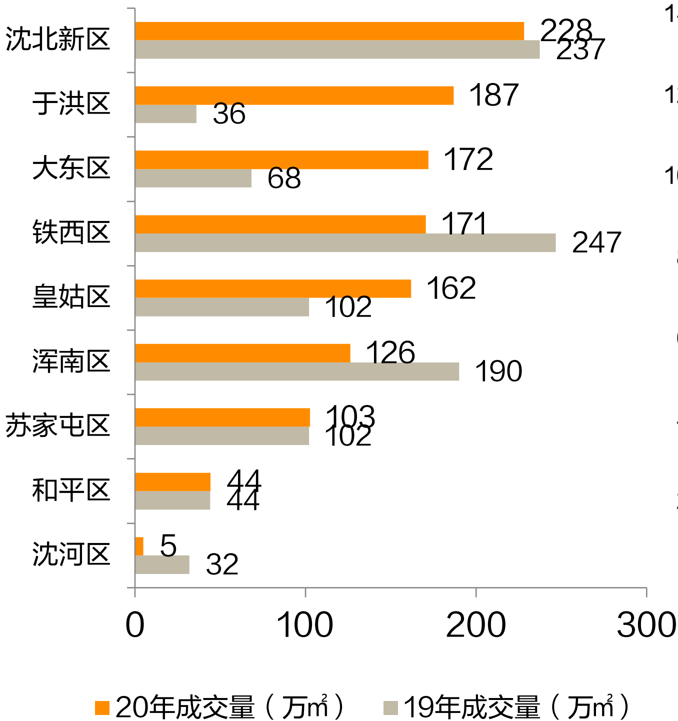
乐居买房
沈阳土拍播报
竞得者 旭辉
总价（亿）10.25
单价 8010

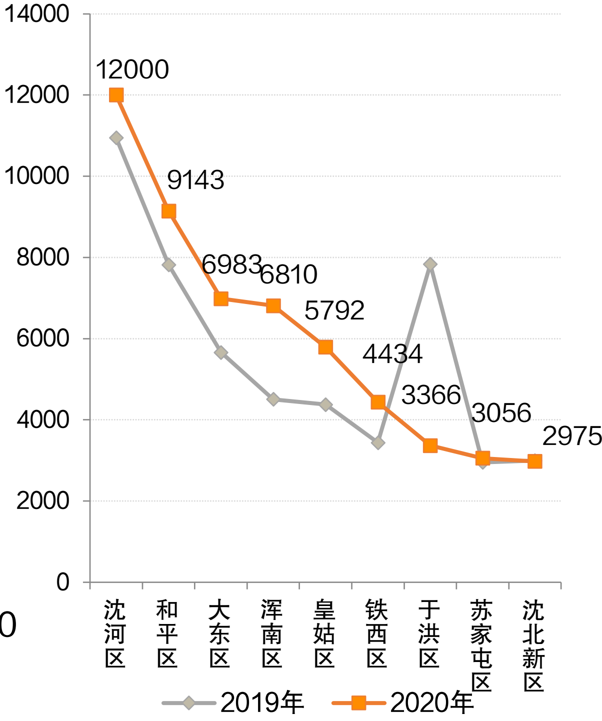
中原地产 CENTALINE PROPERTY

北部为成交高频高量区，东部逐渐放量

2020年共成交82宗经营性土地，其中住宅用地供72宗，商业用地10宗，受城市发展影响，近几年成交土地逐渐向三环外转移。从分布区域来看，道义和经开区热度不减，浑南新市府受地价上扬影响，成交量减少，大东区土地成交量增加







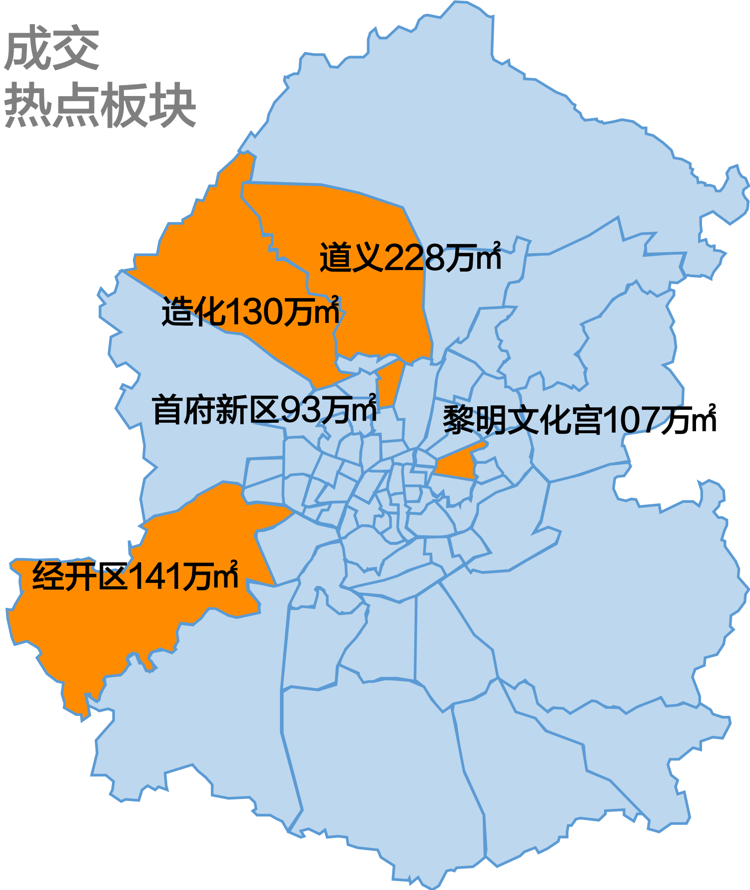
数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

道义和经开热度不减，造化和黎明文化宫板块热度升级

2020年土地市场板块成交中，道义和经开区板块延续19年热度，分别以228万㎡和141万㎡的成交建面位列第一和第二名，造化和黎明文化宫板块19年无土地成交，而20年热度升级，在板块排名中，分别上升至第三和第四位

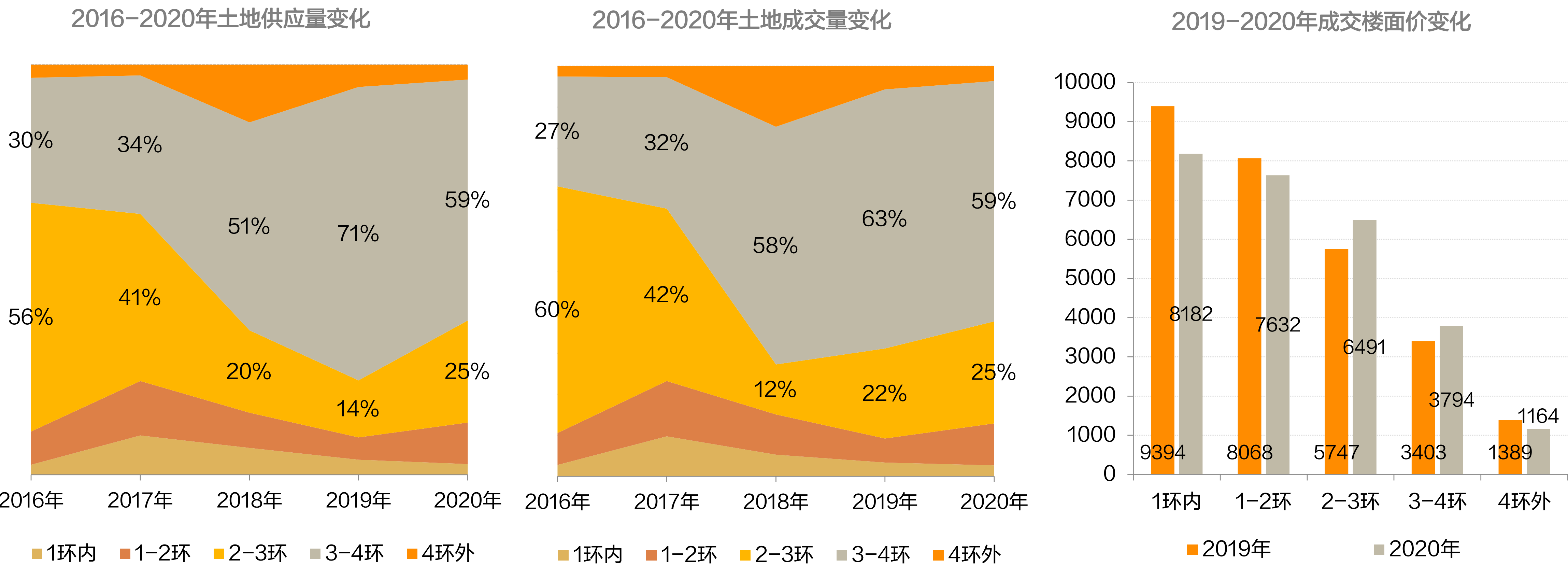
2020年沈阳土地市场板块成交面积排名TOP20

排名	排名上升（下降）	板块	成交宗数	成交建面（万㎡）	成交楼面价格（元/㎡）
1	持平	道义	15	228	2975
2	持平	经济技术开发区	11	141	3983
3	19年无成交	造化	8	130	2939
4	19年无成交	黎明文化宫	4	107	7558
5	↓1名	首府新区	3	93	5408
6	↓3名	全运	4	48	5649
7	↑10名	四台子	2	47	5538
8	↑6名	满融	2	40	9606
9	↑4名	白塔	1	38	5734
10	↓5名	会展	2	37	5400
11	↑8名	于洪新城	2	35	5653
12	↓6名	八一	2	35	2228
13	↑3名	姚千	4	31	1195
14	19年无成交	望花	1	29	6300
15	19年无成交	浑河桥	1	23	9500
16	19年无成交	红旗台	2	22	2282
17	↓10名	前进	2	20	5356
18	19年无成交	东湖	1	17	8900
19	↑7名	工人村	4	17	8900
20	↑9名	省政府	1	13	8010



城市向外扩张，价格向外围呈递减趋势

受土地供应的影响，全市土地市场成交以3-4环为主，城市逐渐向外发展；2020年全年，全市1环内和1-2环地价最高，价格呈现向外围递减的趋势。与去年相比，2环内地价下降，2-3环涨幅最高，为13%

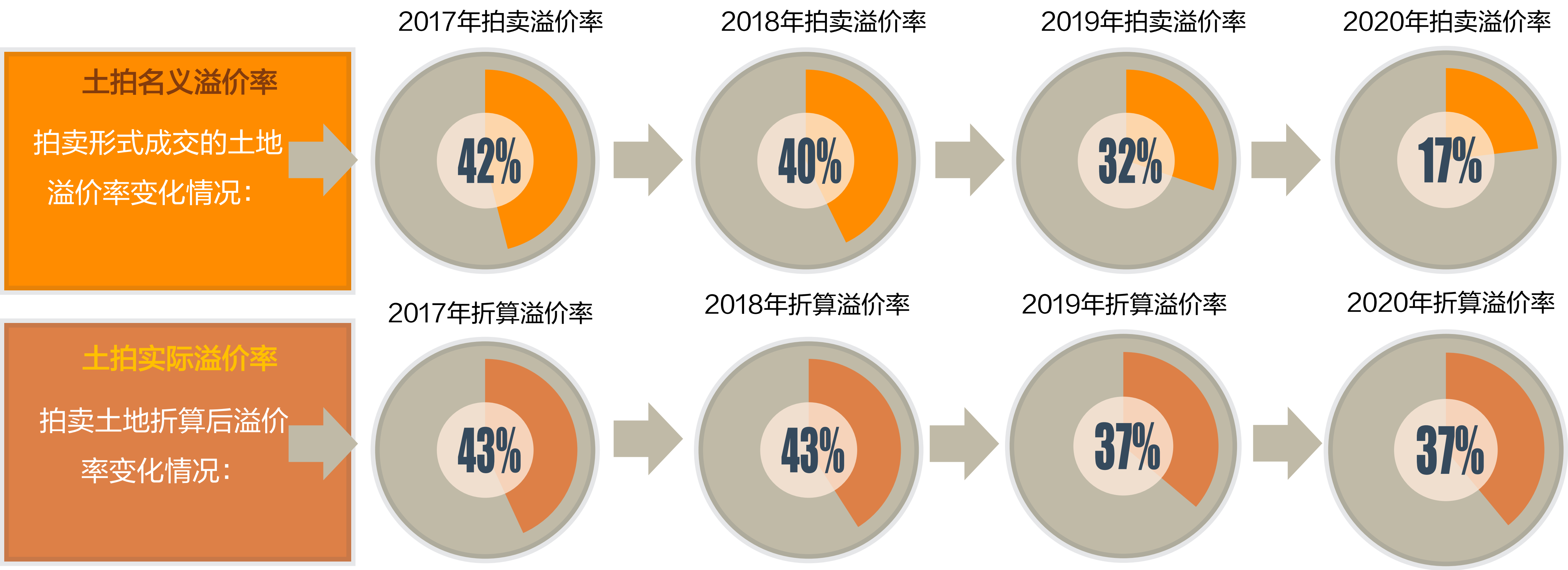


数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

中原地产 CENTALINE PROPERTY

名义溢价率走低，实际溢价率仍高位

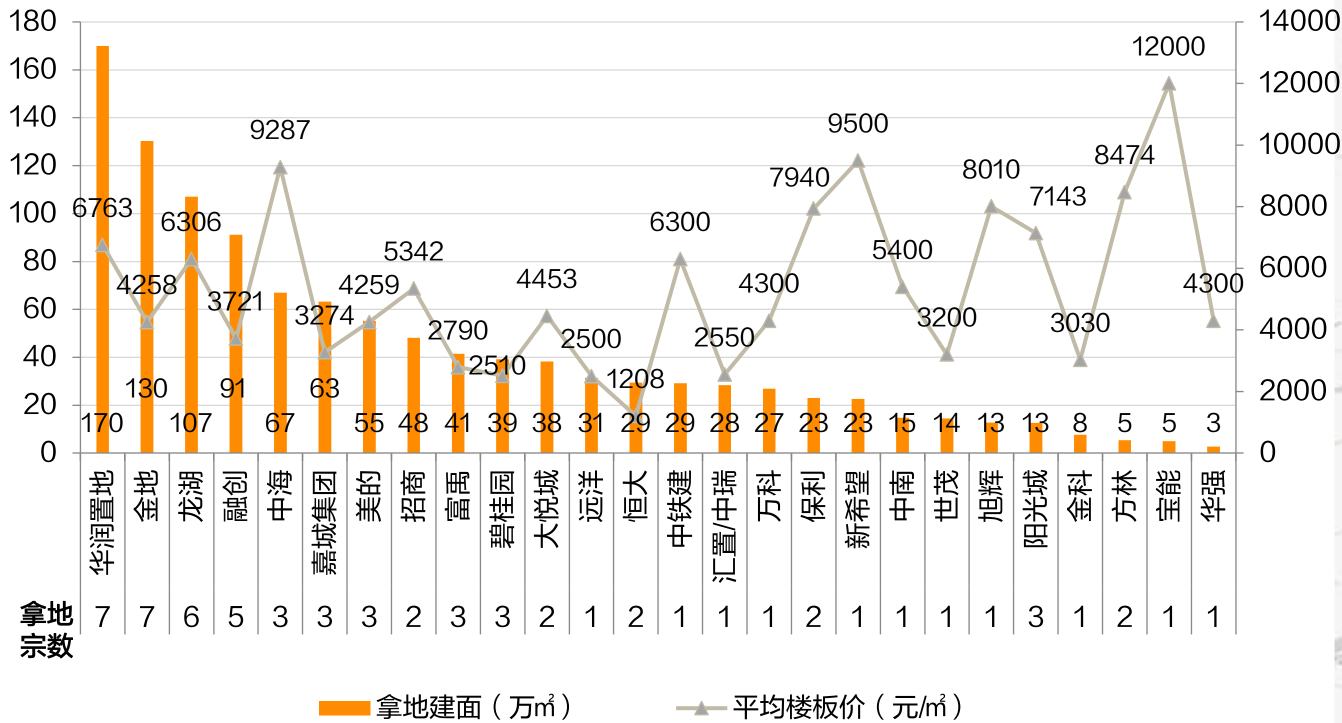
受“限地价、竞配建”政策影响，虽然近年来拍卖成交土地溢价率逐年走低，但折算后实际溢价率整体仍然较高

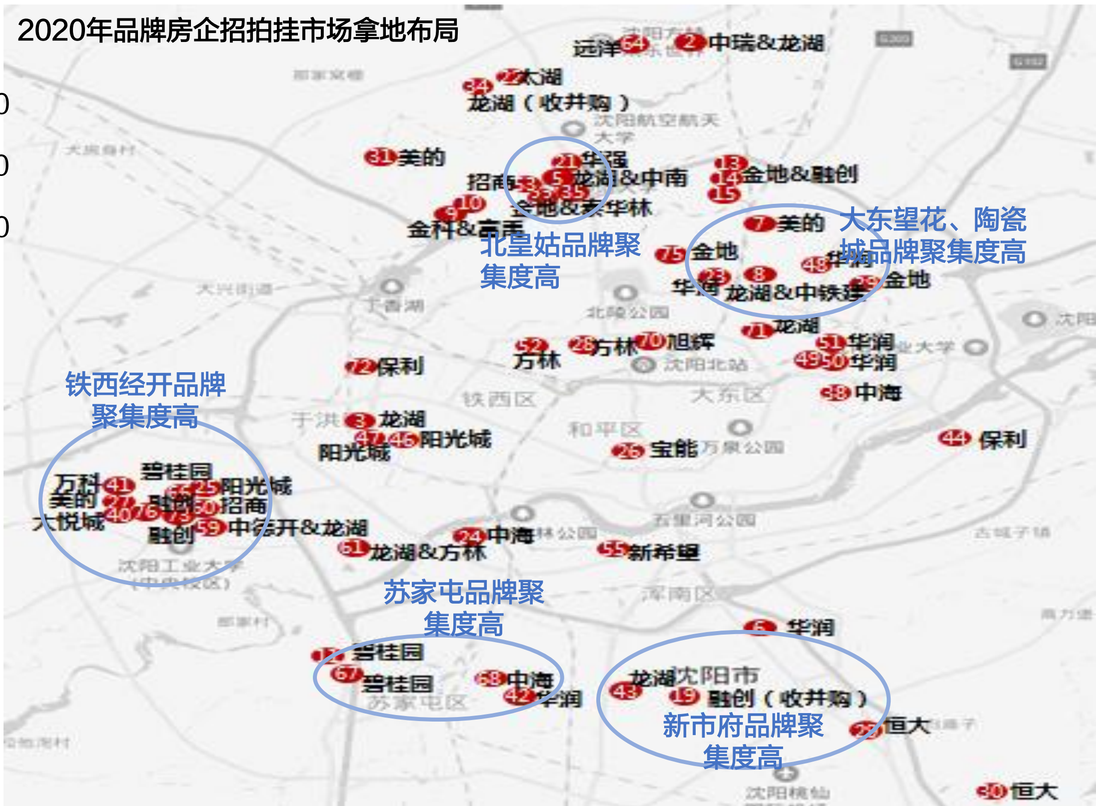


折算溢价率：将配建（包括无偿移交政府的人才用房、租赁用房，配建的学校、教育设施等）的成本折算到地价内来进行计算的溢价率

土拍大戏主角为品牌房企，取地1096万㎡，占比91%

2020年全年，华润置地拿地建筑面积最多约170万㎡，宗数为7宗，金地和龙湖次之，分别拿地130万㎡和107万㎡；中海、新希望、宝能三家房企拿地楼面价最高，其中宝能拿地1宗，地价过万，恒大地价最低仅1208元/㎡





数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

非公开市场开发愈发活跃

品牌开发非公开市场获取或寻求与其他开发商合作已成为常态

2020年沈阳非招拍挂市场开发典型案例

非公开市场获取或合作	标的方	区域	地块/项目名称
龙湖	中南	北皇姑	龙湖锦璘原著
龙湖	玫瑰园	浑南区	龙湖听蓝时光
龙湖	中国铁建	大东区	龙湖中铁建云璟
龙湖	祥联	沈北新区	普天热力东南地块
龙湖	中德开	铁西经开	中法02地块
绿城	新湖	沈北新区	新湖仙林金谷
绿城	新湖	于洪区	新湖湾
绿城	新湖	于洪区	新湖美丽洲
碧桂园	城建天和	浑南区	碧桂园云顶
万科	辽能置业	沈河区	万科东第
金科	凯德集团	于洪区	凯德俪锦城
金科/富禹	金科/富禹	于洪区	富禹金科繁梦里
阳光城	彤鑫园	于洪区	阳光城翡丽云邸
阳光城	祥联	沈北新区	阳光城恒联文澜湾

2020年沈阳非招拍挂市场开发典型案例

非公开市场获取或合作	标的方	区域	地块/项目名称
金地	金祥	于洪区	金地阅风华
万科	吉宝	浑南区	万科翡翠观澜
融创	昆仑会诚	浑南区	融创昆仑江山府
融创	启迪	浑南区	融创御潮府
融创	三一	铁西经开	融创西城宸阅
融创	金地	皇姑区	融创金地御璟壹号/金地融创峯范
汇置	龙之梦	大东区	龙之梦地块
汇置	中瑞	沈北新区	汇置中瑞府
大悦城	美的	铁西经开	美悦府
华宇	大悦城	铁西经开	京西祥云
华发	中东港	和平区	华发中东和平首府
招商	阳光城	铁西区	阳光城招商时代悦
方林	龙湖	于洪区	于洪新城88号地块
仁恒	夏宫	沈河区	仁恒公园世纪

王者，荣耀加身，值得尊重



龙湖 爱琴海地块 38.5万㎡



中海 领事馆东-1地块 28.2亿元



中海 领事馆东-1地块 13000元/㎡



美的 724棚户区-2地块 溢价率60.7%



新希望 GN-AT-01-04-1 19.8万教育设施

建面 TOP3	总价 TOP3	单价 TOP3	溢价率 TOP3	配建面积 TOP3
NO.1 爱琴海地块 38.5万㎡ 龙湖	NO.1 领事馆东-1地块 28.2亿元 中海	NO.1 领事馆东-1地块 13000元/㎡ 中海	NO.1 724棚户区-2地块 60.7% 美的	NO.1 GN-AT-01-04-1地块 19.8万㎡教育设施 新希望
NO.2 西窑二期-1A地块 34.7万㎡ 金地	NO.2 凌云街-1地块 25.1亿元 中海	NO.2 九中地块 12000元/㎡ 宝能	NO.2 龙腾碧玉湾北侧地块 49.6% 太湖	NO.2 GN-RJ-02-15地块 6.6万㎡租赁住房 华润
NO.3 原和信恒地块地块 33.2㎡ 中金	NO.3 沈海热电厂-3地块 22.8亿元 华润	NO.3 富工一街3号地块 10600元/㎡ 亿茂	NO.3 120中学北地块 45.8% 方林	NO.3 中法02地块 5.4万㎡教育设施 中德开

土地市场总结与预判

【2020年总结】

土地成交量7年来最高，先扬后抑

2020沈阳土地市场成交量为2014年以来最高1198万㎡，地价呈现上涨趋势，三环以外土地交的主要阵地，品牌房企拿地超九成以上。

【2021年预测】

2021全年成交预计1250万㎡，参拍积极性犹在，但会抱有“捡漏”心态，出手谨慎

在国家“房住不炒”、“沈八条”大背景之下，对于房价控制成为重中之重，有效增加供给会抑制房价的过快上涨，所以政府会加大土地供应力度，预计全年成交面积会有所上升，达到1250万㎡，投放土地也多集中在三环外区域；

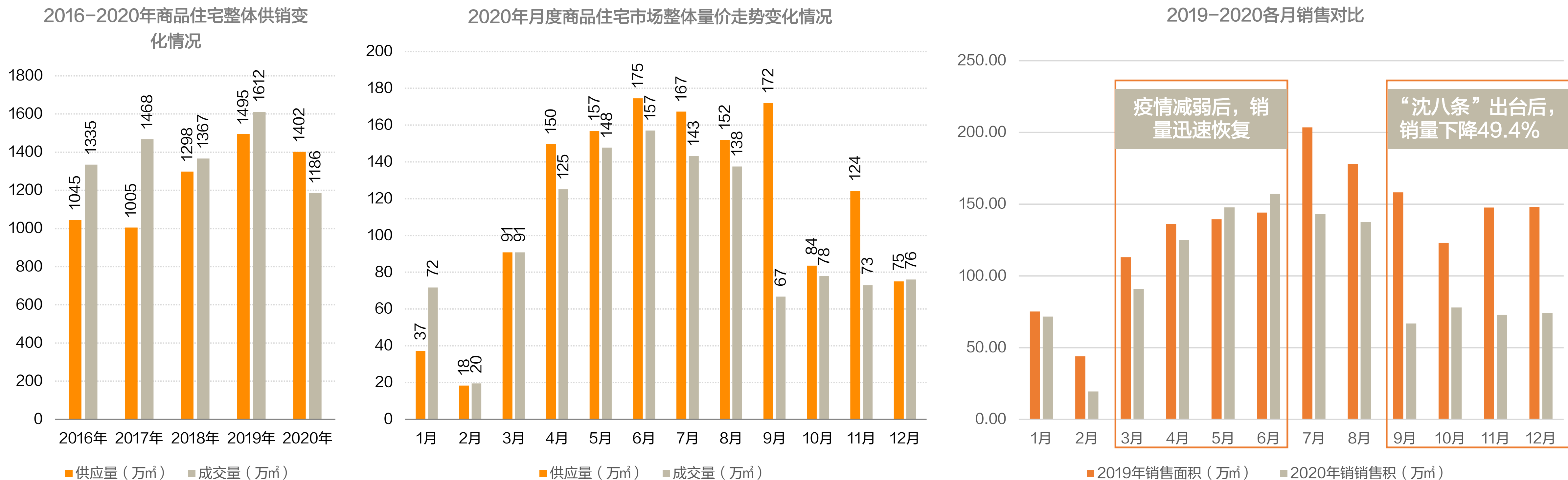
在政府严控之下，市场出现一定的观望情绪，会影响到房企对于市场的判断，预计在2021年房企参拍的积极性依然会有，但出手相对谨慎，同时土地名义溢价将会下降。

前“疫情”后“严政”住宅市场现疲态

04

前“疫情”后“严政”，销量疲态已现

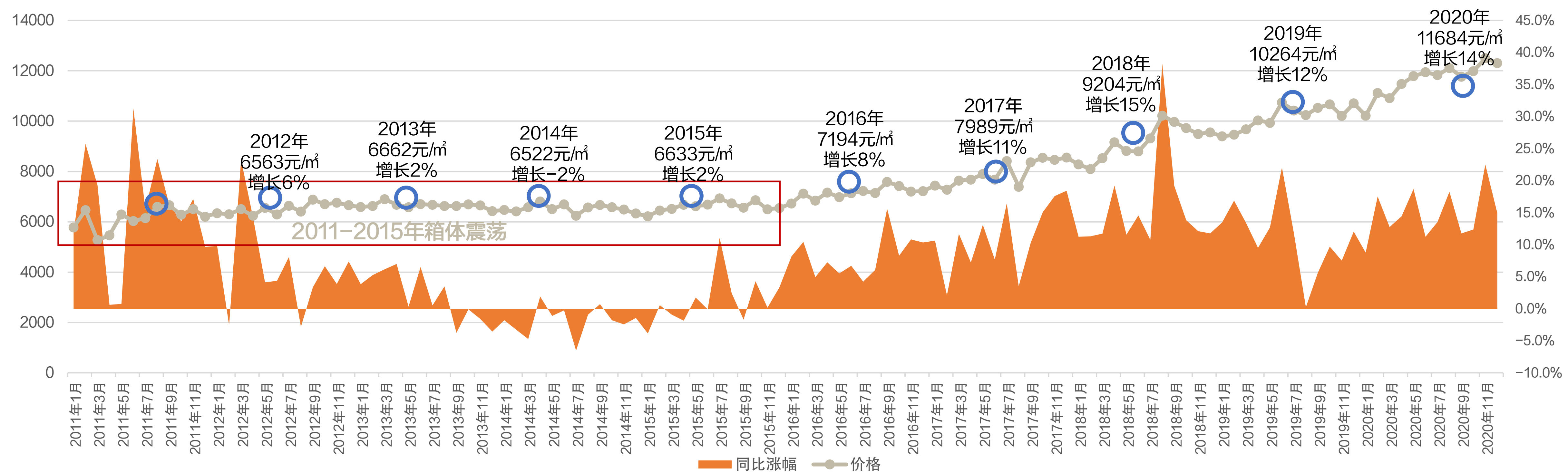
2020年，全市商品住宅新增供应1402万㎡，同比下降6.2%；成交1186万㎡，同比下降26.4%；3月疫情限制解除后，各售楼处后楼市稳步提升，4-6月呈现一波高潮，9月政策出台后，客户出现观望情绪，从数据看销量腰斩（实际下降约30%）



数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

价格枷锁已上，但惯性下仍冲高

2020年是不平凡的一年，显性“疫情”“二次约谈”后的“沈八条”影响及隐性的“控备案”干预，没能压制住房价的上涨，预计2021年房价上涨趋势不变，隐性干预手段或将升级，价格承压同比涨幅预计会收窄至8%以内



数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

销量沈北上位浑南降幅最大，沈河价格大幅增长超越和平

2020年沈北新区供应435万㎡，居首位，和平区新增供应增幅最大约76%；沈北新区成交329万㎡，首次排名第一，浑南区成交降幅最大，约41%，约247万㎡；七区价格过万，沈河区以19850元/㎡排名首位，沈北新区以8655元/㎡排名末尾

2020年区域供应排名

排名	区域	供应量（万㎡）	增幅	排名变化
1	沈北新区	435	↑12%	持平
2	浑南区	260	↓30%	持平
3	于洪区	191	↑23%	↑1
4	铁西区	123	↓18%	↓1
5	和平区	116	↑76%	↑3
6	苏家屯区	88	↓48%	↓3
7	皇姑区	81	↑3%	↓1
8	大东区	64	↑36%	↑1
9	沈河区	44	↓35%	↓2

2020年区域成交排名

排名	区域	成交量（万㎡）	增幅	排名变化
1	沈北新区	329	↓12%	↑1
2	浑南区	247	↓41%	↓1
3	于洪区	133	↓40%	持平
4	铁西区	132	↓28%	持平
5	苏家屯区	102	↓27%	持平
6	和平区	77	↑18%	↑1
7	皇姑区	76	↓16%	↓1
8	沈河区	52	↓10%	↑1
9	大东区	39	↓38%	↓1

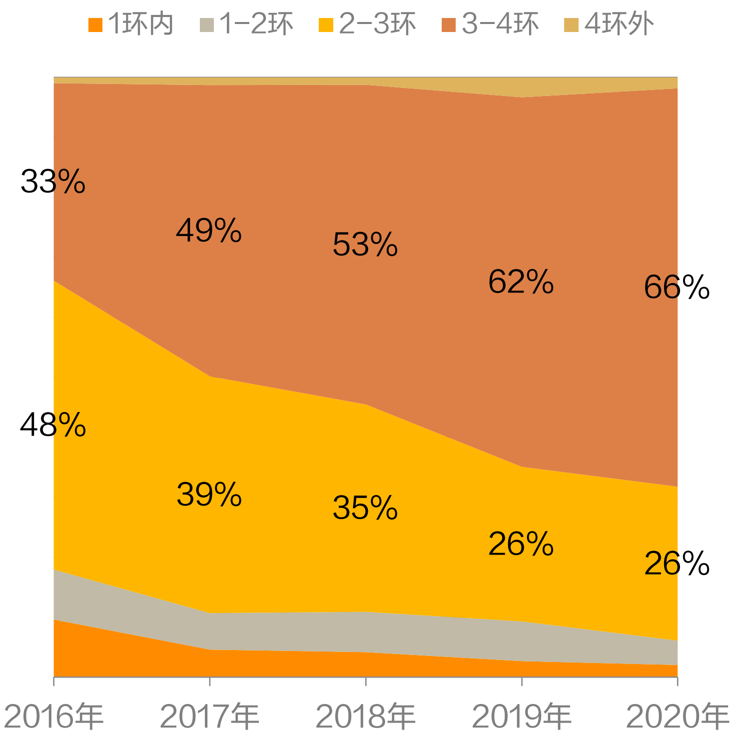
2020年区域成交均价排名

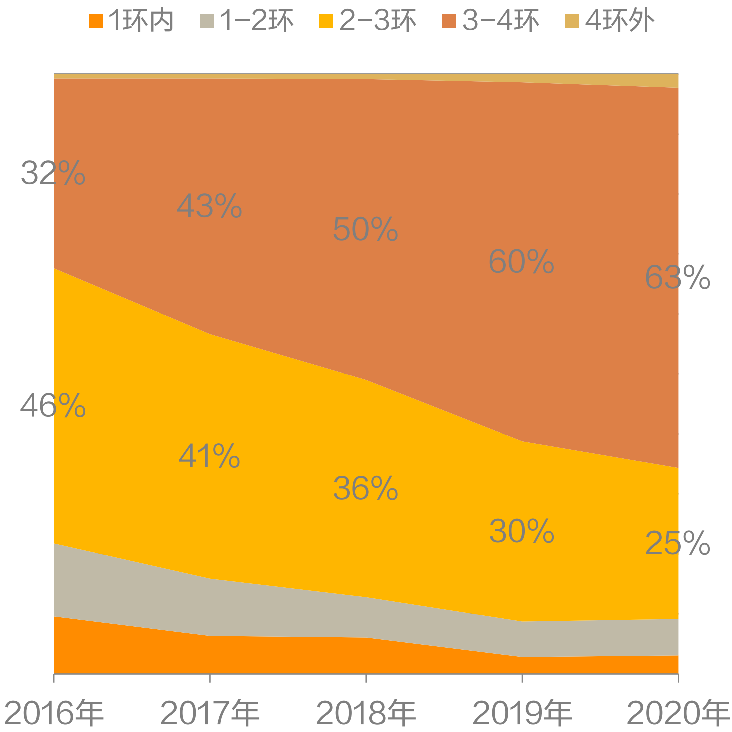
排名	区域	成交均价（元/㎡）	增幅	排名变化
1	沈河区	19850	↑32%	↑1
2	和平区	18931	↑9%	↓1
3	浑南区	13478	↑12%	持平
4	大东区	12649	↑14%	持平
5	皇姑区	12197	↑11%	持平
6	于洪区	11097	↑15%	↑1
7	铁西区	10614	↑3%	↓1
8	苏家屯区	8923	↑23%	↑1
9	沈北新区	8655	↑17%	↓1

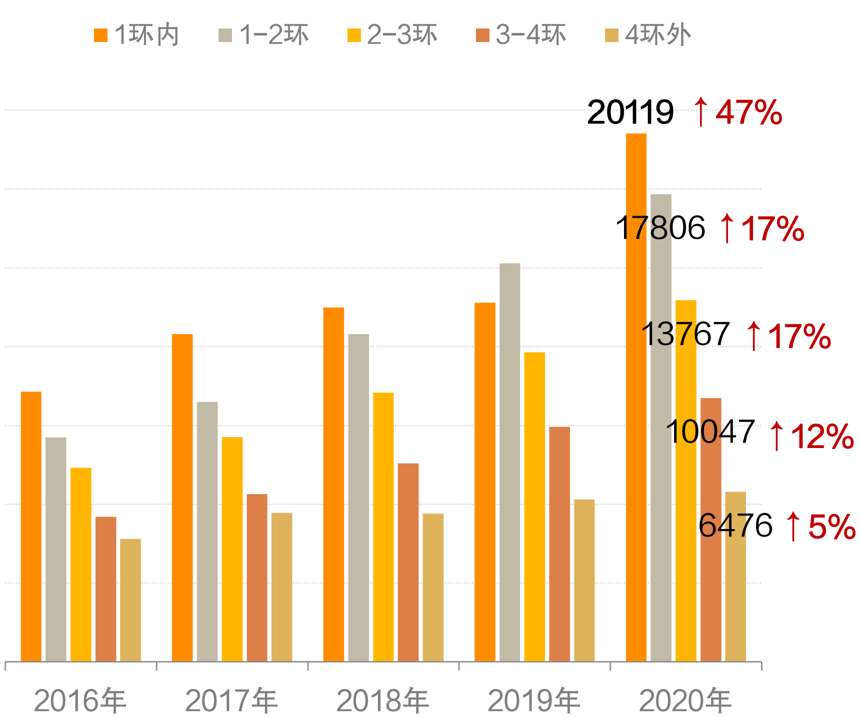
数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

城市进一步向外发展，3-4环成为主战场，4环内价格破万

二三环之间随着土地越来越稀缺，成交量快速萎缩，超60%的成交集中在三至四环之间，且成交比例持续放大；截止年底四环内区域均价集体破万





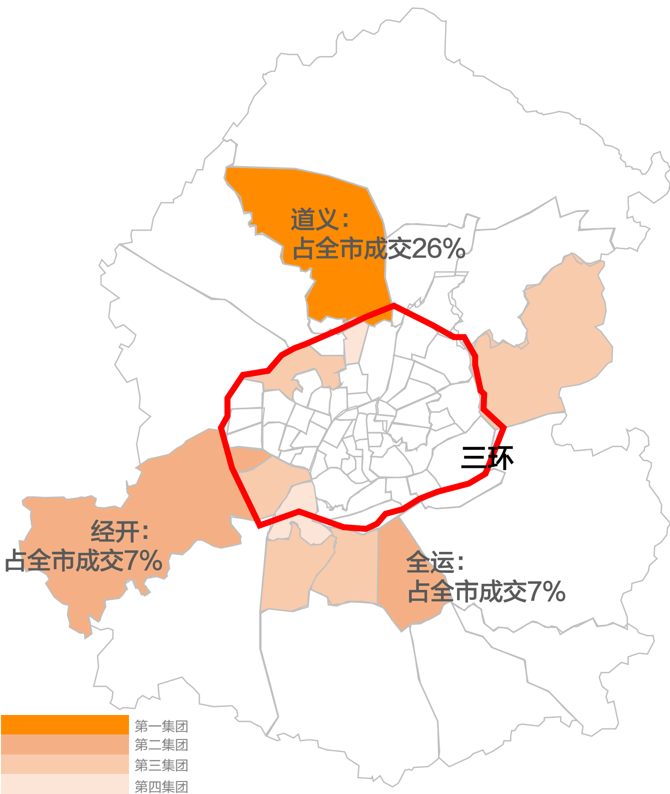


数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

道义销量持续霸榜独大、经开区后来居上

2020年道义成交305万㎡呈独大之势，经开区、全运板块次之，分别成交82万㎡、80万㎡；道义板块以268亿元成交金额排名首位，板块整体均价仅8787元/㎡，板块价值洼地效应明显，全运板块以129亿元次之，均价16131元/㎡，整体表现量价双优

成交热点板块



2020年板块成交面积排名TOP10

排名	板块	成交面积（万㎡）	增幅	排名变化	价格（元/㎡）
1	道义	305.1	↓11%	持平	8787
2	经开区	82.3	↓6%	↑2	8054
3	全运	80.0	↓44%	↓1	16131
4	会展	59.3	↓28%	↑1	10331
5	白塔	51.5	↓53%	↓2	11967
6	辉山开发区	46.0	↑4%	↑4	12029
7	于洪新城	42.5	↓34%	持平	12497
8	荷兰村	40.7	↓46%	↓2	12397
9	满融	32.0	↑228%	↑23	17412
10	首府新区	29.5	↑76%	↑10	13483

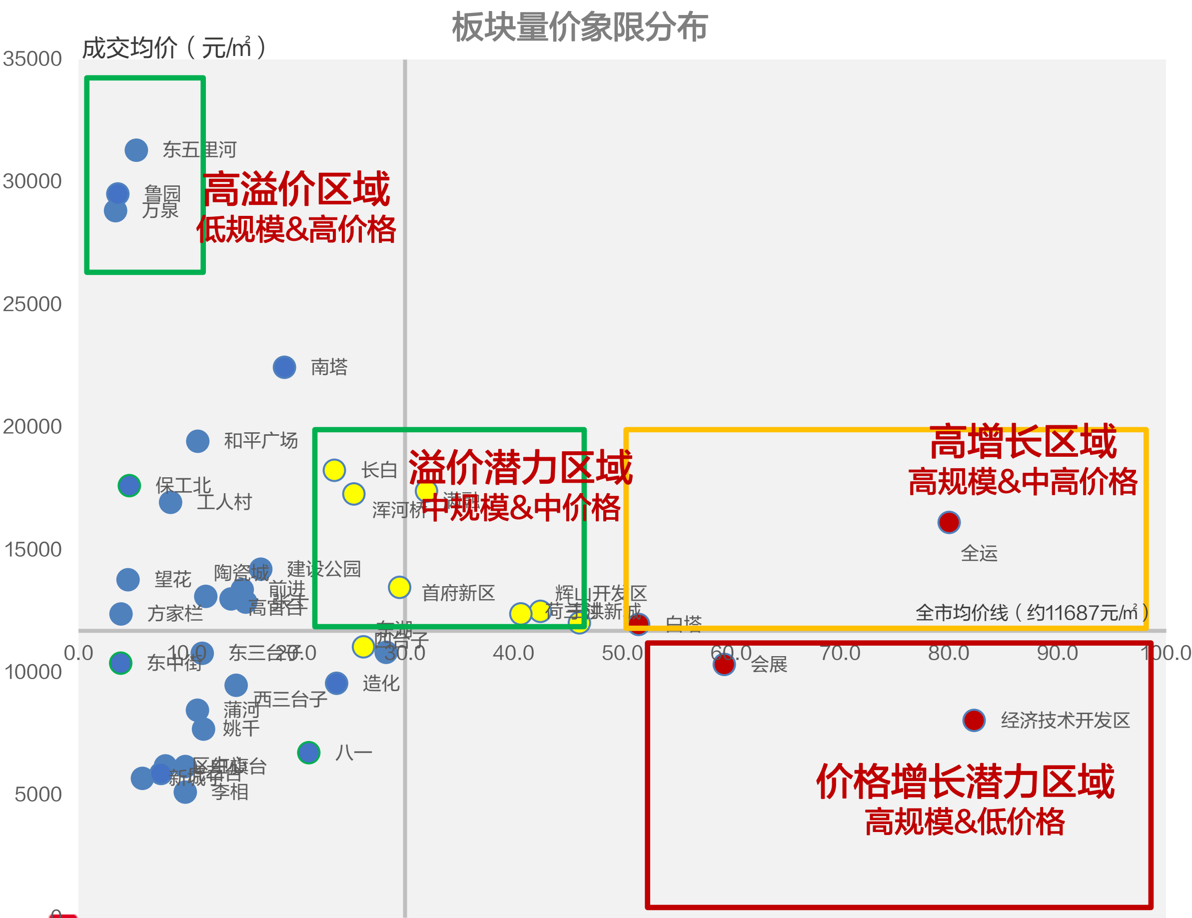
2020年板块成交金额排名TOP10

排名	板块	成交金额（亿元）	增幅	排名变化	价格（元/㎡）
1	道义	268.1	↑4%	持平	8787
2	全运	129.1	↓34%	持平	16131
3	经开区	66.3	↑7%	↑4	8054
4	白塔	61.6	↓47%	↓1	11967
5	会展	61.3	↓10%	持平	10331
6	满融	55.7	↑261%	↑17	17412
7	辉山开发区	55.4	↑12%	↑6	12029
8	于洪新城	53.1	↓16%	↓2	12497
9	荷兰村	50.4	↓35%	↓5	12397
10	浑河桥	43.7	↓17%	↑1	17286

数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

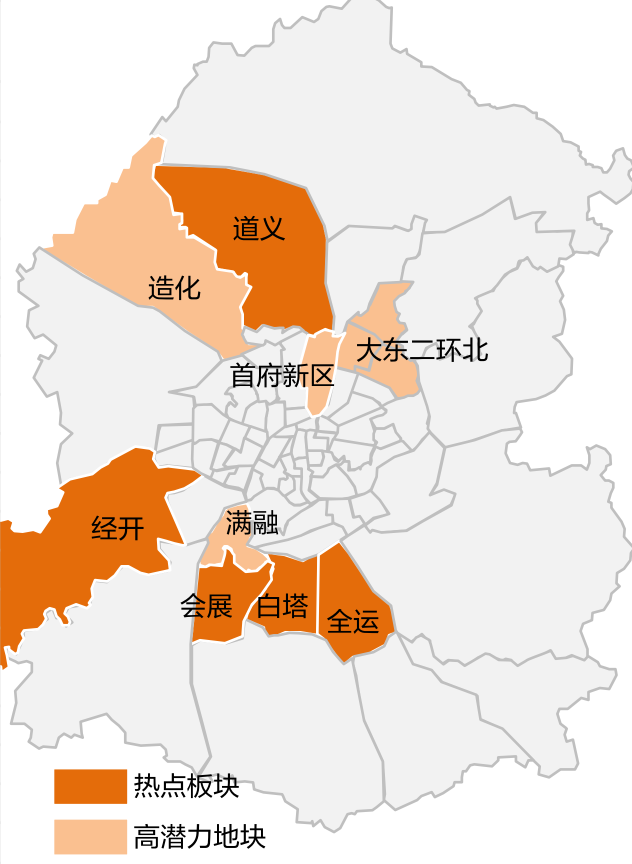
热点板块依然很热，五大潜力板块雏形已现

根据住宅及土地成交情况，沈阳形成五大热点板块：道义、经开、全运（新市府）、白塔、会展，五大高发展潜力板块：首府新区、造化、满融、大东二环北（前进、望花）、黎明板块



2020年住宅/土地成交TOP20

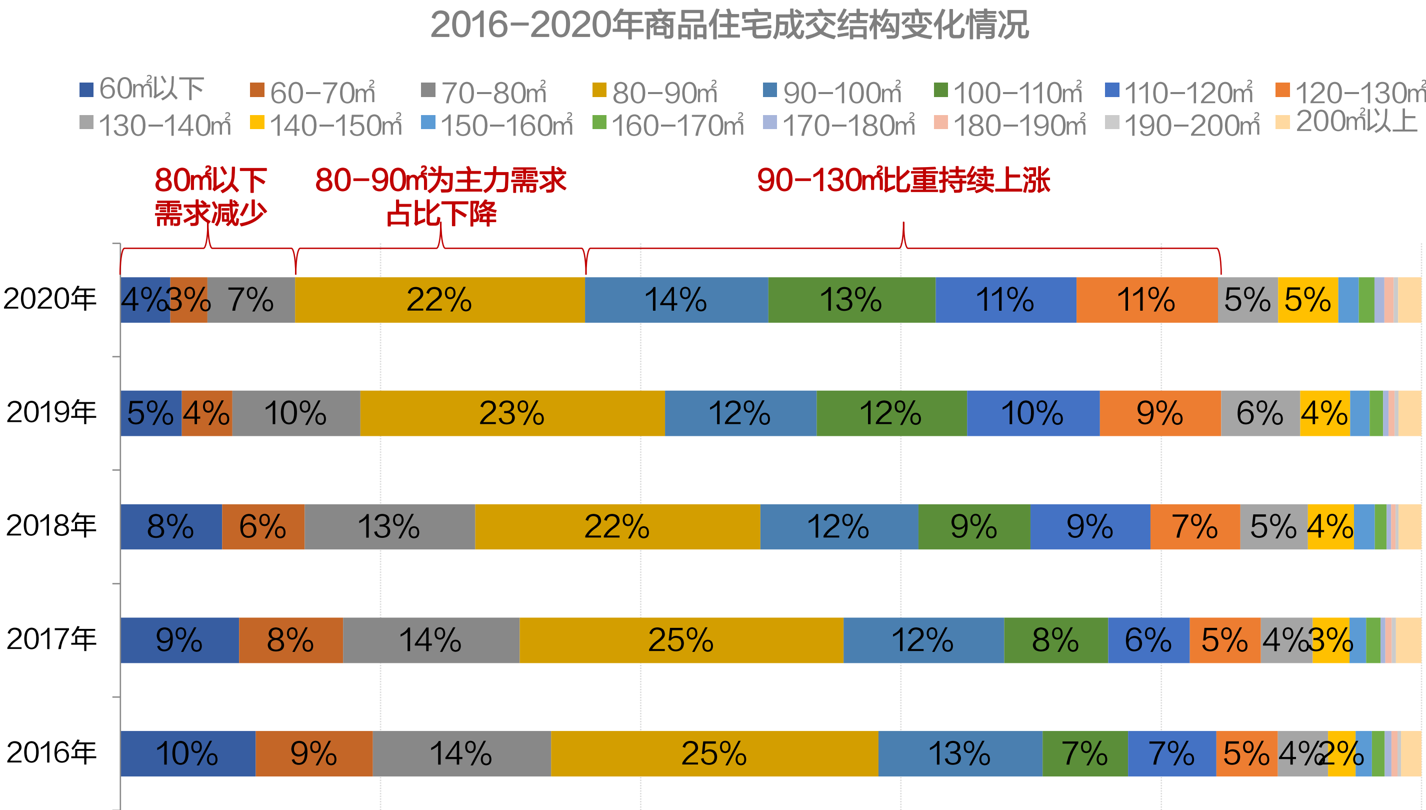
板块	住宅面积（万㎡）	板块	土地建面（万㎡）
1-道义	305	1-道义	228
2-经开区	82	2-经开区	141
3-全运	80	3-造化	130
4-会展	59	4-黎明文化宫	107
5-白塔	51	5-首府新区	93
6-辉山开发区	46	6-全运	48
7-于洪新城	42	7-四台子	47
8-荷兰村	41	8-满融	40
9-满融	32	9-白塔	38
10-首府新区	30	10-会展	37
11-四台子	28	11-于洪新城	35
12东湖	26	12-八一	35
13-浑河桥	25	13-姚千	31
14-造化	24	14-望花	29
15-长白	24	15-浑河桥	23
16-八一	21	16-红旗台	22
17-南塔	19	17-前进	20
18-建设公园	17	18-东湖	17
19-张士	15	19-工人村	17
20-前进	15	20-省政府	13

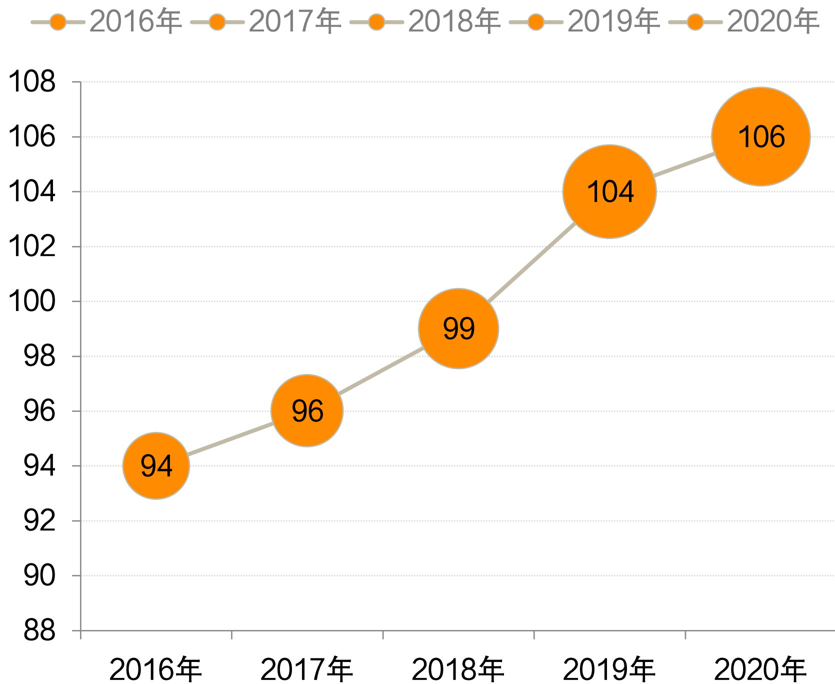


中原地产 CENTALINE PROPERTY

底部刚需需求明显收窄，改善需求稳步释放

2020年全市主力供求仍以80-90㎡为主，占22%，但占比持续下降；80㎡以下占14%，降幅较大，表明市场底部刚需明显收窄；90-130㎡占49%，且占比逐年提升；套均面积5年间增长12㎡，2020年达106㎡，表明客户需求面积逐年增大





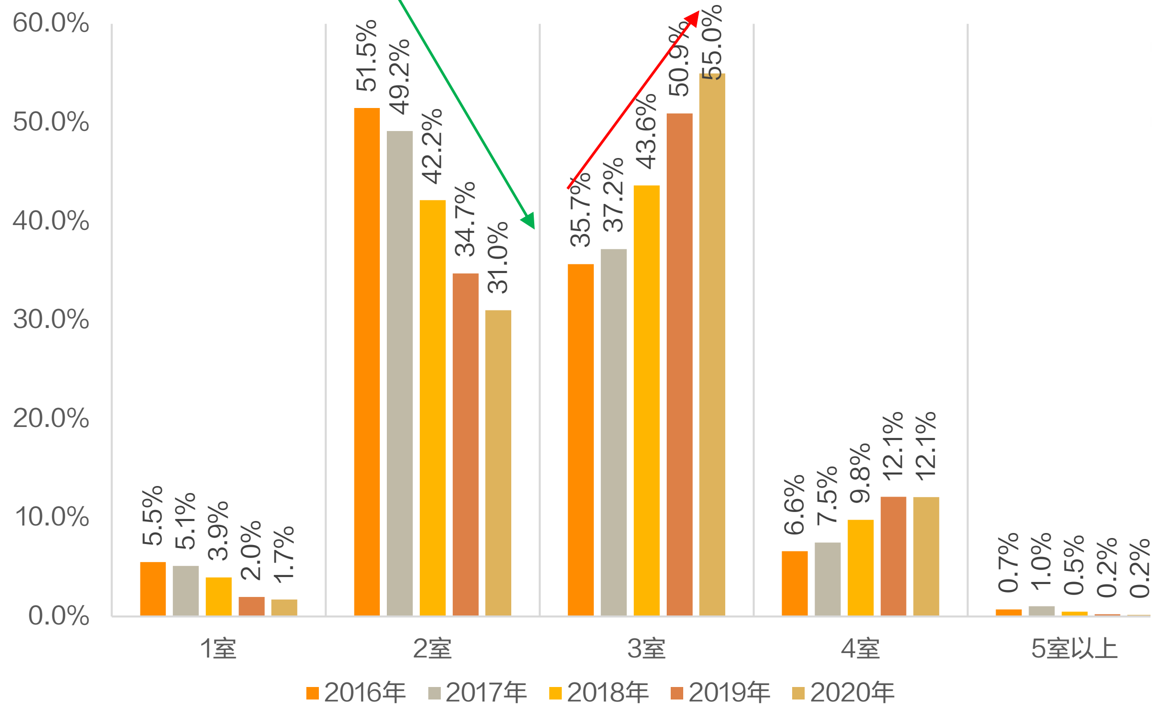
数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

中原地产 CENTALINE PROPERTY

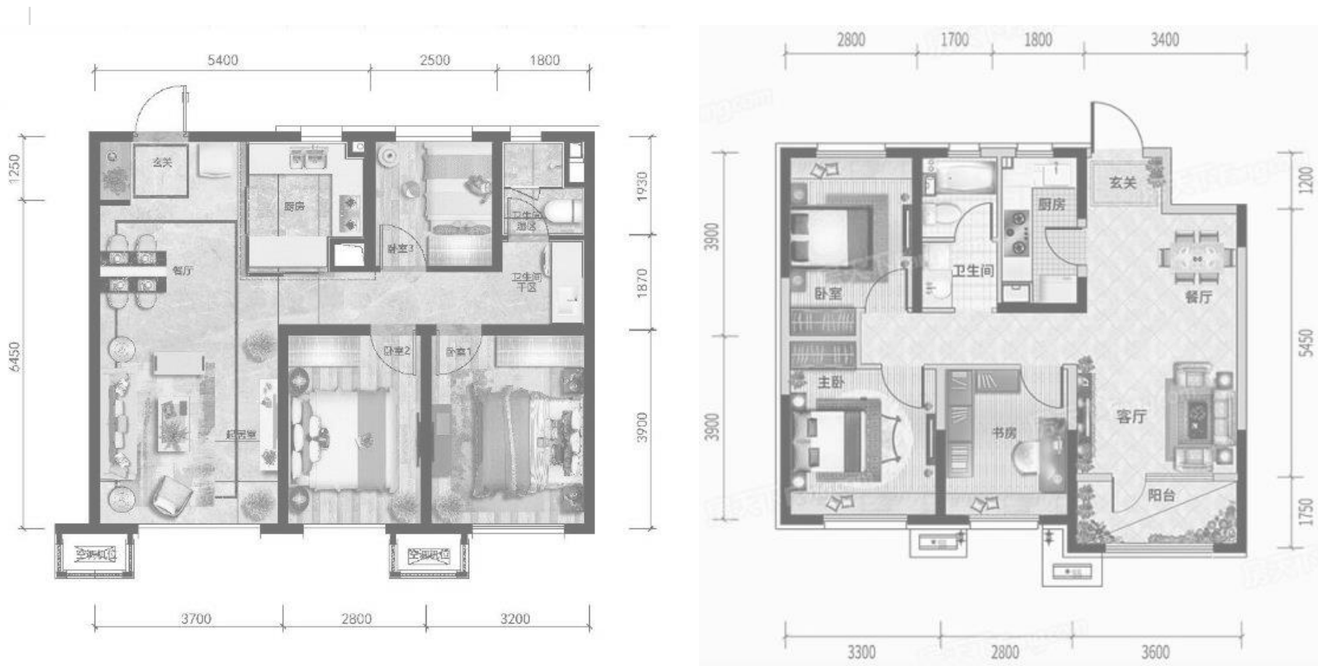
三室需求占比持续增加，二室成为非主流

2016-2020年，二室户型占比由51%下降至31%，而三室户型占比的大幅提高，由35%上升至55%，三室成为客户购买的基本需求

2016-2020年不同户型销售占比



户型示意

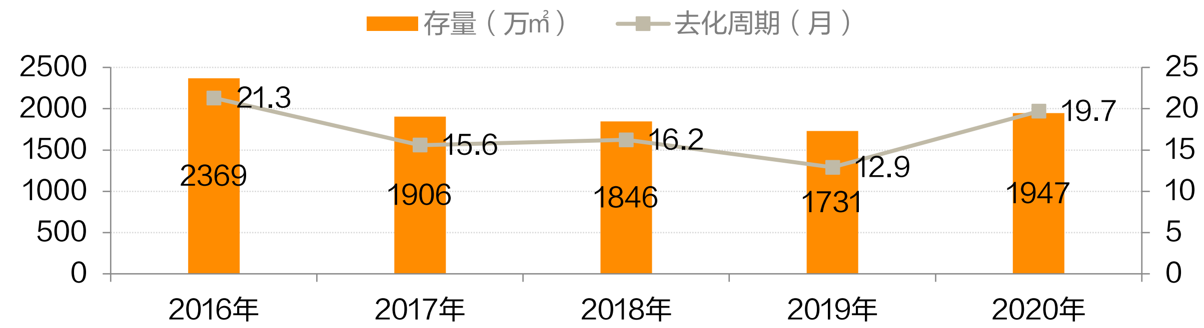


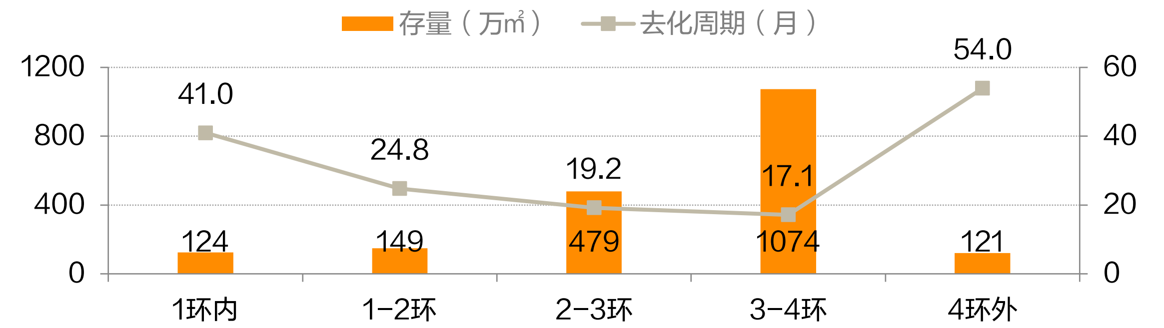
数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

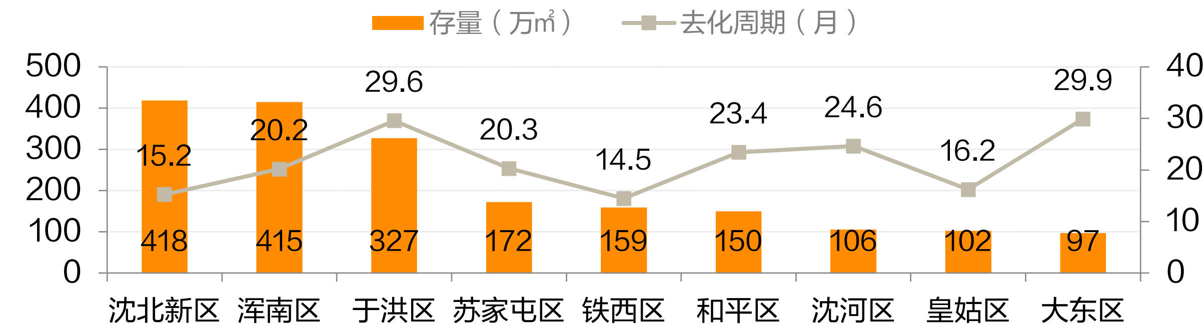
中原地产
CENTALINE PROPERTY

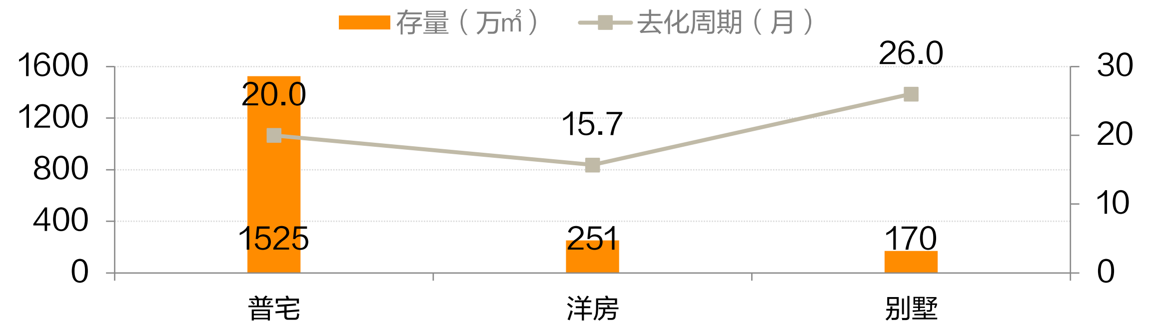
存量池继续增大，周期进一步延长

2020年存量较2019年增加216万㎡，去化周期上升至19.7个月；主要集中在3-4环之间，约1074万㎡，占比55%，且去化周期最短约17.1个月；沈北存量最大，铁西存量去化周期最短









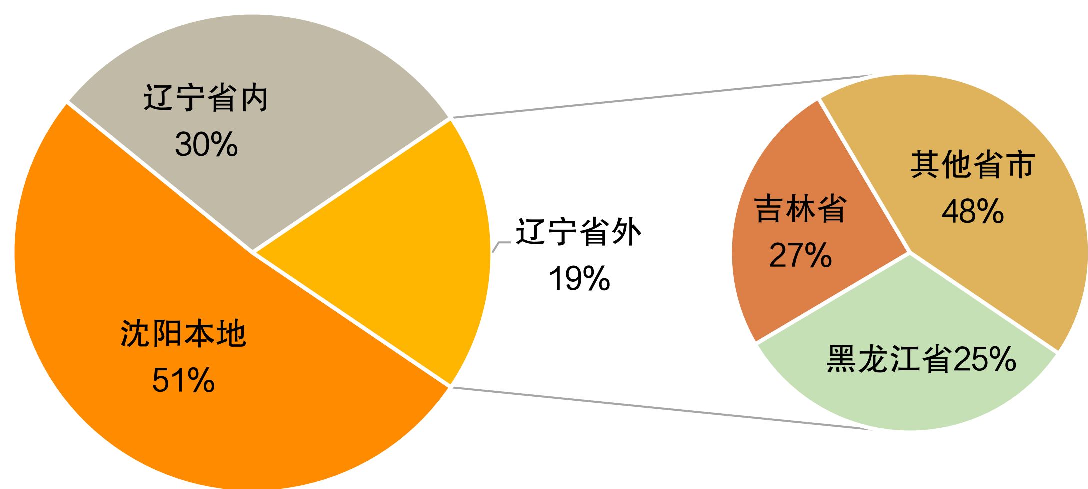
数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

中原地产 CENTALINE PROPERTY

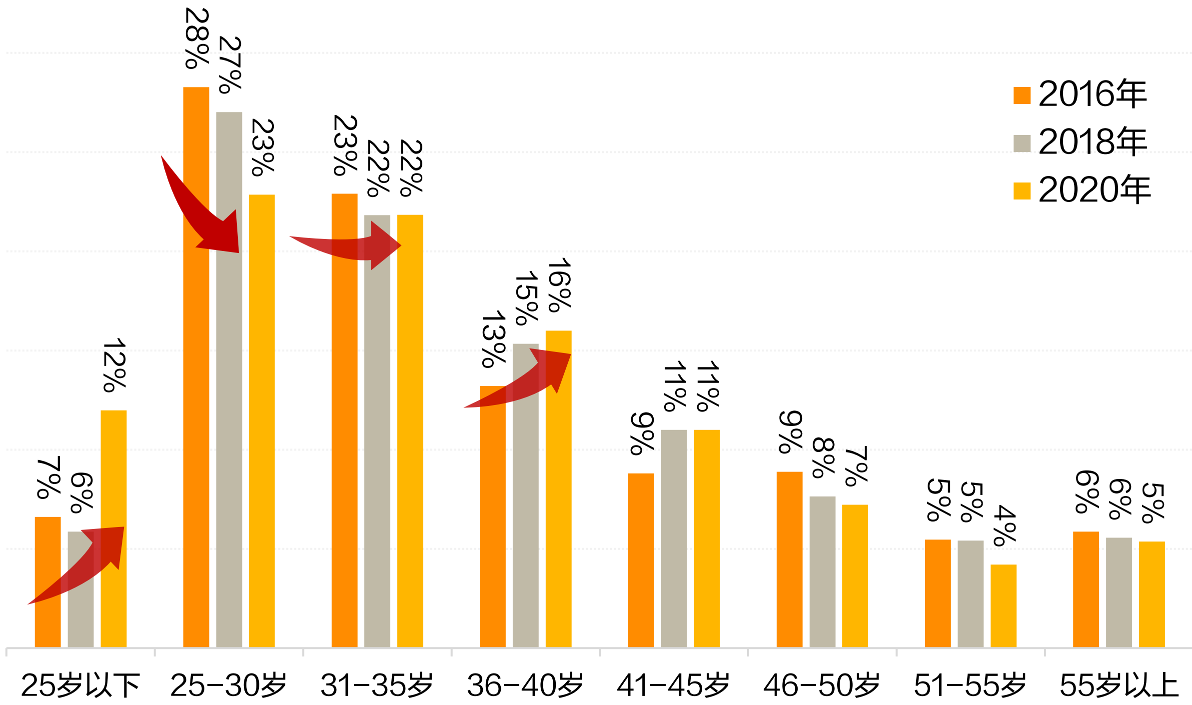
本外地客户各占半，25-35岁占45%

沈阳本地客户占比51%，外地客户占比49%，其中外地客户中有52%来自于吉林及黑龙江，客户购房年龄以25-35岁为主，2020年25-35岁客户占比下降，而25岁以下及36-40岁同比呈上升趋势

2020年中原CCES客户系统全市成交客户来源



2016、2018、2020年中原CCES系统全市成交客户年龄结构



数据来源：沈阳中原研究发展部

中原地产 CENTALINE PROPERTY

恒大时代新城量套首位，金地樾檀山金额第一

住宅面积TOP10门槛14万㎡，沈北新区项目最多为五个，均集中在道义板块，恒大时代新城以销售26.4万平米，2733套居首，金额TOP门槛16.5亿元，浑南区最多四个，金地樾檀山以33.3亿元成交金额排名首位

2020年项目住宅成交面积排名TOP10

排名	项目名称	区域	板块	成交面积（万㎡）
1	**恒大时代新城**	**沈北新区**	**道义**	**26.4**
2	**万科首府未来城**	**皇姑区**	**首府新区**	**23.7**
3	**华发全运首府**	**浑南区**	**白塔**	**21.8**
4	吾悦华府	沈北新区	道义	21.2
5	汇置尚郡	沈北新区	道义	18.7
6	金地樾檀山	浑南区	浑河桥	17.8
7	中金时代启城-中金泓府	沈北新区	道义	17.3
8	龙湖云峰原著	浑南区	全运	16.3
9	金沙巴黎花园	沈北新区	道义	16.0
10	中海城	于洪区	荷兰村	14.5

2020年项目住宅成交套数排名TOP10

排名	项目名称	区域	板块	成交套数
1	**恒大时代新城**	**沈北新区**	**道义**	**2733**
2	**万科首府未来城**	**皇姑区**	**首府新区**	**2358**
3	**吾悦华府**	**沈北新区**	**道义**	**2337**
4	华发全运首府	浑南区	白塔	2322
5	中金时代启城-中金泓府	沈北新区	道义	1880
6	汇置尚郡	沈北新区	道义	1872
7	金沙巴黎花园	沈北新区	道义	1694
8	金地樾檀山	浑南区	浑河桥	1502
9	恒大林溪郡	铁西区	经济技术开发区	1431
10	中海城	于洪区	荷兰村	1390

2020年项目住宅成交金额排名TOP10

排名	项目名称	区域	板块	成交金额（亿元）
1	**金地樾檀山**	**浑南区**	**浑河桥**	**33.3**
2	**万科首府未来城**	**皇姑区**	**首府新区**	**32.4**
3	**龙湖云峰原著**	**浑南区**	**全运**	**31.8**
4	中海和平之门	和平区	长白	24.1
5	越秀星汇云锦	沈河区	南塔	22.5
6	恒大时代新城	沈北新区	道义	22.0
7	华发全运首府	浑南区	白塔	21.1
8	万科翡翠滨江	和平区	满融	20.3
9	吾悦华府	沈北新区	道义	17.2
10	沈阳星河湾	浑南区	全运	16.5

数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

万科继续领跑，恒大、汇置、保利逆势双涨

住宅成交面积TOP10中，万科以102万㎡继续排名首位，恒大以98万㎡次之，同比涨幅最高约78%，本土房企汇置以53万㎡，排名第四；金额TOP10中，万科以141亿元依旧居首，龙湖以99亿元排名第二，同比上涨14%，恒大以93亿元排名第三

2020年房企住宅成交面积排名TOP10

排名	开发商	成交面积（万㎡）	增幅	排名变化
1	**万科**	**102.1**	**↓14%**	**持平**
2	**恒大**	**98.9**	**↑78%**	**↑5**
3	**龙湖**	**65.7**	**↓6%**	**↑1**
4	汇置	52.6	↑47%	↑8
5	中海	48.7	↓50%	↓3
6	保利地产	46.8	↑5%	↑4
7	华润置地	44.9	↓13%	↑2
8	金地	44.9	↓27%	↓2
9	荣盛	37.7	↓43%	↓4
10	碧桂园	29.4	↓45%	↓2

2020年房企住宅成交金额排名TOP10

排名	开发商	成交金额（亿元）	增幅	排名变化
1	**万科**	**140.9**	**↓10%**	**持平**
2	**龙湖**	**99.4**	**↑14%**	**↑2**
3	**恒大**	**92.6**	**↑79%**	**↑6**
4	金地	78.6	↓12%	↓1
5	中海	71.8	↓46%	↓3
6	华润置地	70.0	↑5%	持平
7	保利地产	63.5	↑18%	持平
8	汇置	53.7	↑64%	↑5
9	华发	35.7	↑12%	↑5
10	旭辉	31.5	↓33%	持平

数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

疫情促进别墅销售，辉山别墅板块强势归来

2020年销售别墅面积79万㎡，与2019年基本持平，占住宅比重6.7%，疫情对别墅类产品形成促进，辉山板块在沉积多年后，强势回归，2020年销售22.4万㎡，同比增长达到17%



2020年别墅产品板块成交面积排名TOP10

排名	板块	区域	成交面积（万㎡）	增幅	排名变化
1	**辉山开发区**	**浑南区**	**22.4**	**↑17%**	**持平**
2	**全运**	**浑南区**	**10.3**	**↓27%**	**持平**
3	**蒲河**	**沈北新区**	**5.8**	**↓15%**	**↑1**
4	李相	浑南区	4.3	↑54%	↑4
5	道义	沈北新区	4.2	↓50%	↓2
6	造化	于洪区	4.0	↑59%	↑4
7	浑河桥	浑南区	3.7	↑30%	持平
8	于洪新城	于洪区	3.2	↑40%	↑3
9	八一	苏家屯区	2.6	↓1%	持平
10	白塔	浑南区	1.9	↓37%	↓4

2020年别墅产品板块成交金额排名TOP10

排名	板块	区域	成交金额（亿元）	增幅	排名变化
1	**辉山开发区**	**浑南区**	**30.3**	**↑37%**	**↑1**
2	**全运**	**浑南区**	**18.4**	**↓18%**	**↓1**
3	**浑河桥**	**浑南区**	**9.9**	**↑35%**	**↑1**
4	蒲河	沈北新区	6.4	↑10%	↑2
5	于洪新城	于洪区	6.0	↑45%	↑3
6	造化	于洪区	5.7	↑95%	↑5
7	道义	沈北新区	5.6	↓41%	↓4
8	南塔	沈河区	4.4	↓22%	↓1
9	白塔	浑南区	2.8	↓26%	持平
10	工人村	铁西区	2.7	↑44%	↑4

数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

世茂国风盛京量套首位，金地樾檀山金额领跑

面积TOP10门槛2万㎡，浑南占九个，苏家屯一个；套数TOP10门槛110套，浑南区占8个，苏家屯区、于洪区各一个；金额TOP10门槛2.8亿元，浑南区七个，于洪区两个，沈河区一个

2020年项目成交面积排名TOP10

排名	项目名称	区域	板块	成交面积（万㎡）
1	**世茂国风盛京**	**浑南区**	**辉山开发区**	**4.7**
2	**绿洲悠山美地**	**浑南区**	**李相**	**4.1**
3	**金地樾檀山**	**浑南区**	**浑河桥**	**3.6**
4	金辉江山云著	浑南区	全运	3.0
5	龙湖舜山府	浑南区	全运	2.8
6	龙湖双珑原著	浑南区	辉山开发区	2.7
7	沈阳孔雀城	苏家屯区	八一	2.6
8	首创禧瑞长河	浑南区	辉山开发区	2.5
9	国王湖	浑南区	辉山开发区	2.1
10	首创棋盘山1号	浑南区	辉山开发区	1.9

2020年项目成交套数排名TOP10

排名	项目名称	区域	板块	成交套数
1	**世茂国风盛京**	**浑南区**	**辉山开发区**	**281**
2	**金地樾檀山**	**浑南区**	**浑河桥**	**196**
3	**沈阳孔雀城**	**苏家屯区**	**八一**	**165**
4	龙湖舜山府	浑南区	全运	164
5	首创禧瑞长河	浑南区	辉山开发区	154
6	龙湖双珑原著	浑南区	辉山开发区	145
7	汇置山湖	浑南区	辉山开发区	124
8	绿洲悠山美地	浑南区	李相	124
9	旭辉璟宸府	于洪区	于洪新城	120
10	金辉江山云著	浑南区	全运	115

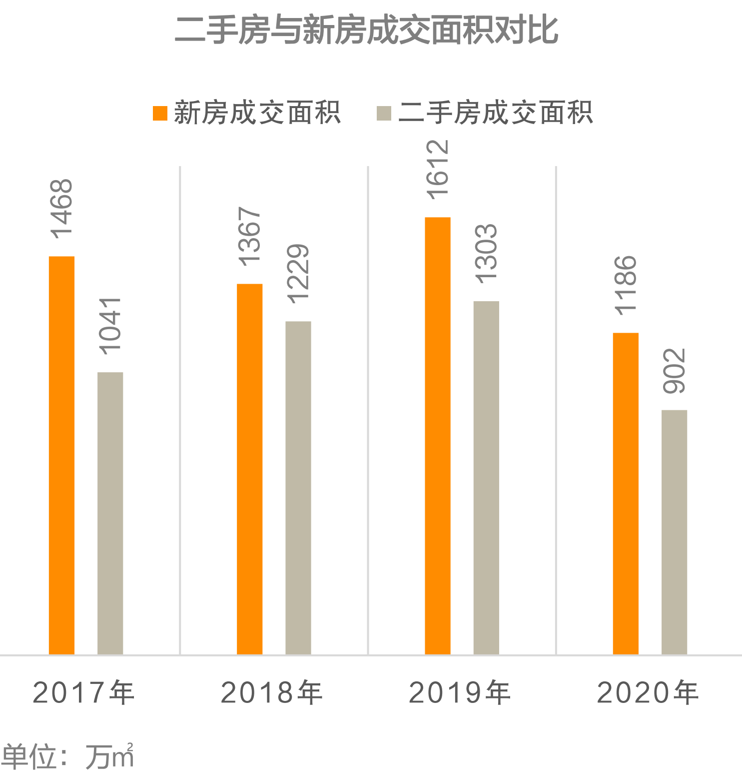
2020年项目成交金额排名TOP10

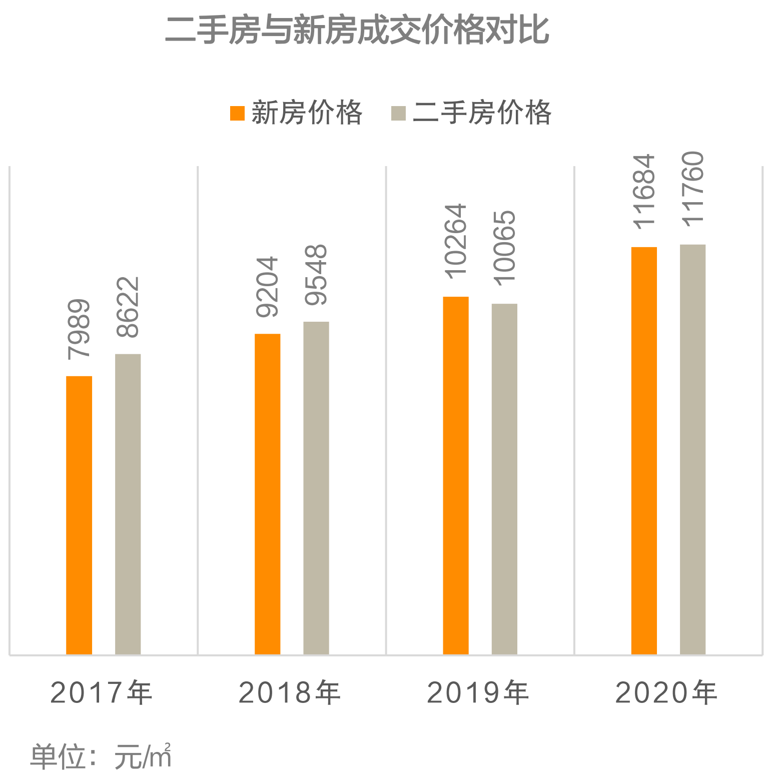
排名	项目名称	区域	板块	成交金额（亿元）
1	**金地樾檀山**	**浑南区**	**浑河桥**	**9.6**
2	**龙湖舜山府**	**浑南区**	**全运**	**6.5**
3	**世茂国风盛京**	**浑南区**	**辉山开发区**	**6.3**
4	龙湖双珑原著	浑南区	辉山开发区	5.0
5	金辉江山云著	浑南区	全运	4.3
6	首创禧瑞长河	浑南区	辉山开发区	4.1
7	融创融公馆	于洪区	造化	3.1
8	金地峯汇	沈河区	南塔	3.1
9	汇置山湖	浑南区	辉山开发区	2.9
10	旭辉璟宸府	于洪区	于洪新城	2.8

数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

二手房价格与新房价格持平，但成交多为中小面积

2020年成交二手房面积902万㎡，成交均价11760元/㎡，与新房价格基本持平，成交套均面积80㎡，目前沈阳二手房成交主要以中小面积为主







住宅市场总结与预判

【2020年总结】

“疫情”影响行动，“政策”影响心理，量降价升

成交1186万㎡，同比下降26.4%；3月疫情限制解除后，各售楼处销量稳步提升，4-6月呈现一波高潮，9月政策出台后，客户出现观望情绪，从数据看销量腰斩（实际下降约30%），整体均价上涨约14%；刚需北部仍然持续领先，高调浑南热度略下降，开发区崛起迹象明显；库存量及去化周期加大。

【2021年预测】

2021年悲观有余，乐观不足，成交预计1280万㎡，下半年购买信心恢复

2021年整体市场销量预计会呈现上涨态势，预计涨幅8-10%，上半年市场疲态在惯性作用下持续并逐渐减弱，下半年预计会恢复正常；价格在有形政策及无形行政干预下，涨幅预计会回落，大概率会在8%以内；

2021年供应量将会增加，预计会达到1500万，同时库存量预计会升高至2200万㎡；

改善需求持续释放；

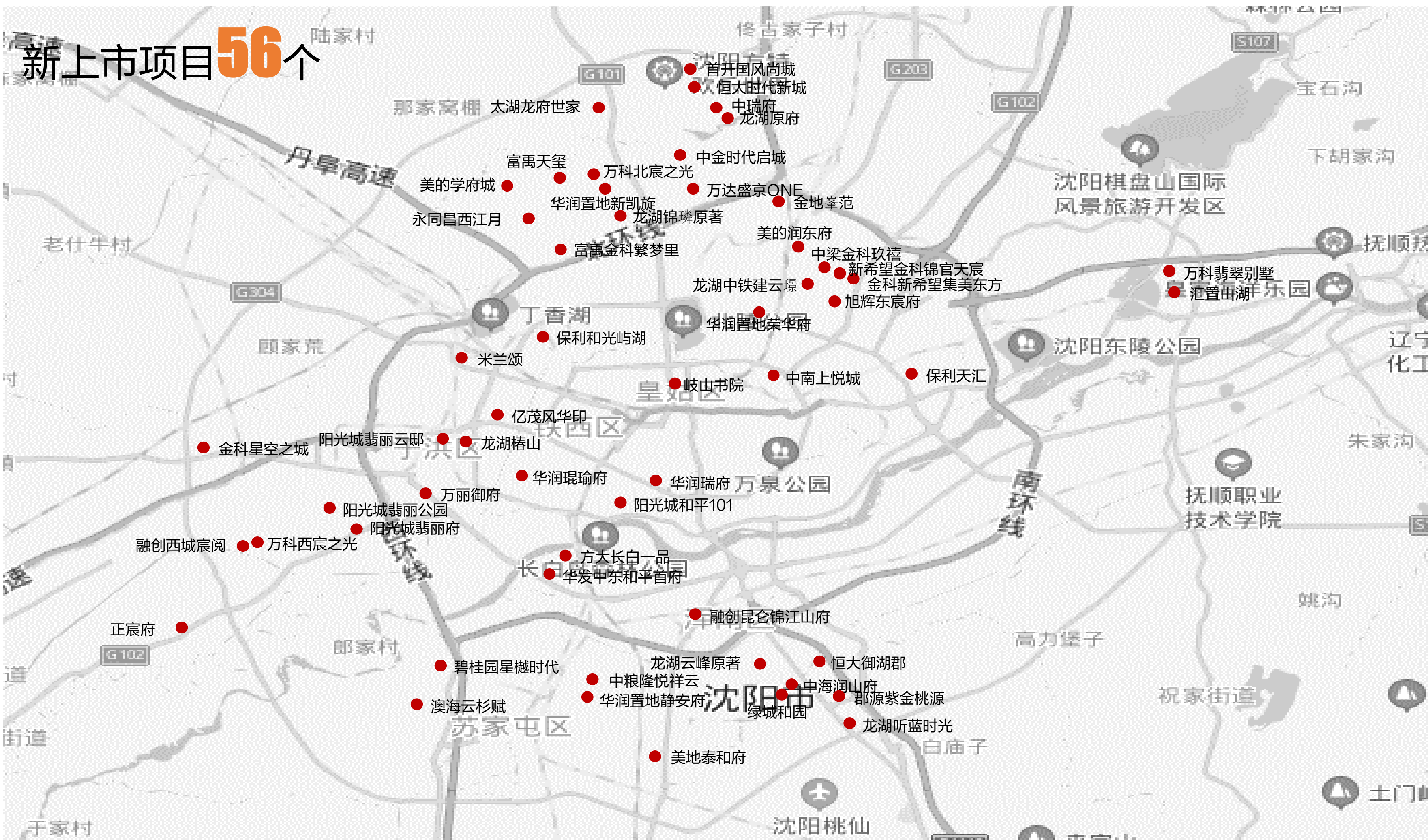
05

新开项目持平

入市周期变长，去化率降低

“南北西”势头持续，“东部”开始发力

新项目上市56个，与2019年基本持平，主要分布在浑南、铁西区及沈北新区



2020年新上市项目区域分布

区域	项目个数
浑南区	10
铁西区	10
沈北新区	8
于洪区	7
大东区	7
皇姑区	5
和平区	4
苏家屯	4
沈河区	1
合计	56

品牌房企唱主旋，新品销售率44%

新上市项目56个，其中品牌房企44个，上市总建筑面积513万㎡，新品销售率44%，新品均价12320元/㎡

项目	房企	开盘时间	拿地时间	楼面价（元/㎡）	新增面积（㎡）	去化面积（㎡）	成交均价（元/㎡）	销售速度（㎡/月）	销售率	项目	房企	开盘时间	拿地时间	楼面价（元/㎡）	新增面积（㎡）	去化面积（㎡）	成交均价（元/㎡）	销售速度（㎡/月）	销售率
龙湖原府	龙湖	20200415	——	——	209365	129221	7044	15203	62%	中金时代启城	中金	20200316	20190927	3050	358633	257655	9325	30313	72%
龙湖云峰原著		20200320	20190718	6000	182396	171016	20066	18389	94%	金科星空之城	金科	20201121	——	——	70015.35	——	——	——	——
龙湖中铁建云璟		20200925	20200324	6900	83304	37291.04	15505.34	11838	45%	汇置山湖	汇置	20200829	——	——	125247	69657	9778	17414	56%
龙湖锦琇原著		20201031	20200221	5400	72698	25239	14635	12620	35%	碧桂园星樾时代	碧桂园	20200823	20200331	2300	89437	36961	7182	8800	41%
龙湖椿山		20200811	20200221	9050	35470	8341	18430	1790	24%	方大长白一品	方大	2021009	20190821	10400	39993	9668	22079	3581	24%
龙湖听蓝时光		20200925	收购	——	26944	5574	12892	1770	21%	华发中东和平首府	华发	20200429	20181107	5851	293077	73780	19730	10540	25%
华润置地静安府	华润	20200628	20190821	4500	137160	81869	13690	13645	60%	郡源紫金桃源	郡源	20200928	——	——	35652	4646	23651	1549	13%
华润置地新凯旋		20200429	20190705	4900	77389	51576	13334	6447	67%	绿城和园	绿城	20200626	20191011	5550	85799	41394	18318	6731	48%
华润置地瑞府		20200920	20190509	5200	69363	38423	29809	11538	55%	首开国风尚城	首开	20201025	20121211	——	48428	19099	7664	8883	39%
华润琨瑜府		20200827	20191105	10600	75495	26124	21313	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	20200523	20191011	3300	192160	116852	11396	16229	61%
华润置地荣华府		20201027	20200428	7000	69267	24267	17900	[illegible]	[illegible]	旭辉东宸府	旭辉	20200630	20190303	5700	82827	23511	13945	3919	28%
阳光城和平101	阳光城	20200513	收购	——	161371	60495	23346	8066	37%	中海润山府	中海	20200317	20190529	6150	110814	28252	18932	3006	25%
阳光城翡丽府		20200615	201904.1	5600	40849	14805	12001	[illegible]	[illegible]	[illegible]	中粮	20200628	20190821	4500	104480	62163	13500	10361	59%
阳光城翡丽公园		20201121	20200507	4800	25817	9610	11031	[illegible]	37%	澳海云杉赋	澳海	20200620	20190919	2050	77973	39603	7881	6256	51%
阳光城翡丽云邸		20201113	20110331	3570	51157	——	——	——	——	中南上悦城	中南	20200510	20181109	5500	46044	11727	12410	1531	25%
万科北宸之光	万科	20200528	20190925	4300	182446	114357	[illegible]	[illegible]	63%	[illegible]	[illegible]	[illegible]	20191105	6100	56850	9370	12029	4685	16%
万科西宸之光		20201129	20200708	4300	103676	29242	[illegible]	[illegible]	28%	[illegible]	[illegible]	[illegible]	20191105	6300	72487	21822	11883	3383	30%
万科翡翠别墅		20200831	——	——	43128	15222	12087	3806	35%	金地融创峯范	金地/融创	20201212	20200413	3420	41358	7591	13891	12652	18%
保利天汇	保利	20200623	20190522	8100	78028	23778	18006	3835	30%	金科新希望集美东方	金科/新希望	20201031	20191105	6300	64718	12208	11856	6104	19%
保利和光屿湖		20200624	20190501	8600	69173	16678	18853	2690	24%	永同昌西江月	永同昌	20200508	20180706	1880	226630	72554	8281	9423	32%
融创西城宸阅	融创	20200618	20101230	1304	112749	70536	8756	10852	63%	中瑞府	中瑞	20201121	20200220	2550	82779	5794	7855	4457	7%
融创昆仑江山府		20201016	20191205	5200	47268	3110	18817	1244	7%	美地泰和府	美地	20200627	20190529	5700	41192	8340	15544	1390	20%
美的润东府	美的	20201128	20200326	6300	29538	3481	11827	3481	12%	米兰颂	天易晶	20201031	20190301	5100	36288	12875	13266	6438	35%
学府美的城		20201219	20200617	3200	29214	——	——	——	——	正宸府	正宸	202008	20190925	1600	22308	10863	7304	2173	49%
恒大时代新城	恒大	20200329	20190708	2100	453130	264217	8312	33027	58%	岐山书苑	圣济	20200430	20190522	7630	20035	7384	25917	923	37%
恒大御湖郡		20200531	20190718	4100	195446	51292	10166	7327	26%	万丽御府	万丽	20201002	——	——	15131	2424	13000	808	16%
富禹金科繁梦里	富禹	20200926	20200331	3030	45712	1696	8778	565	4%	太湖龙府世家	太湖	20201113	20200428	3500	147494	22305	10243	14870	15%
富禹天玺		20201025	20200407	2690	39759	13654	9894	6351	34%	亿茂风华印	亿茂	20200929	20200221	10600	14568	1667	19457	556	11%

总建筑面积：513万㎡

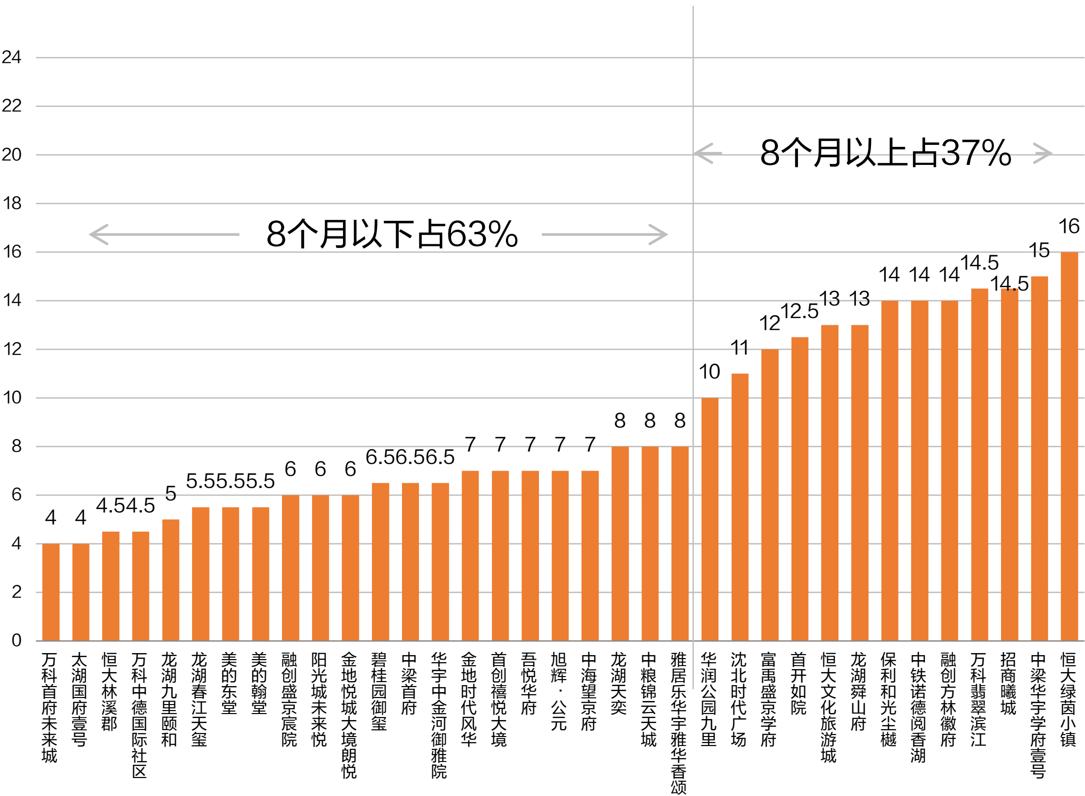
销售率：44%

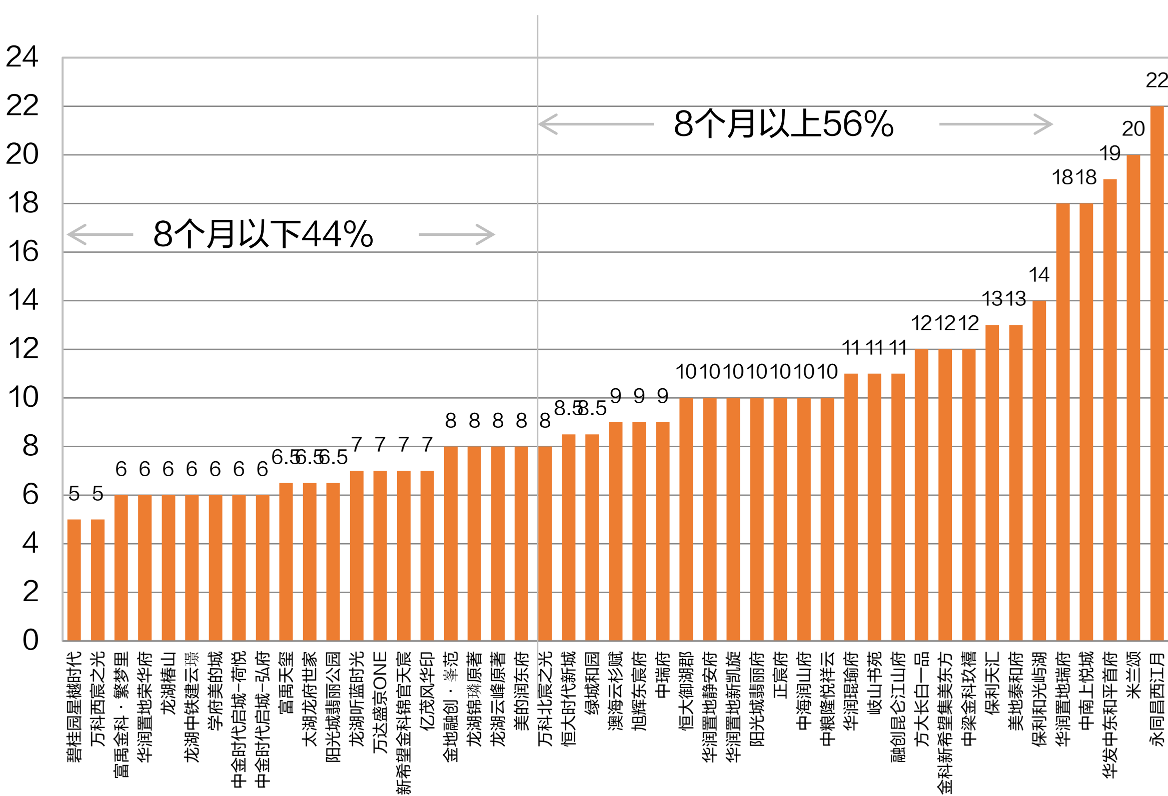
住宅均价：12320元/㎡

数据来源：沈阳中原研究发展部

新项目入市周期较2019年有所增加

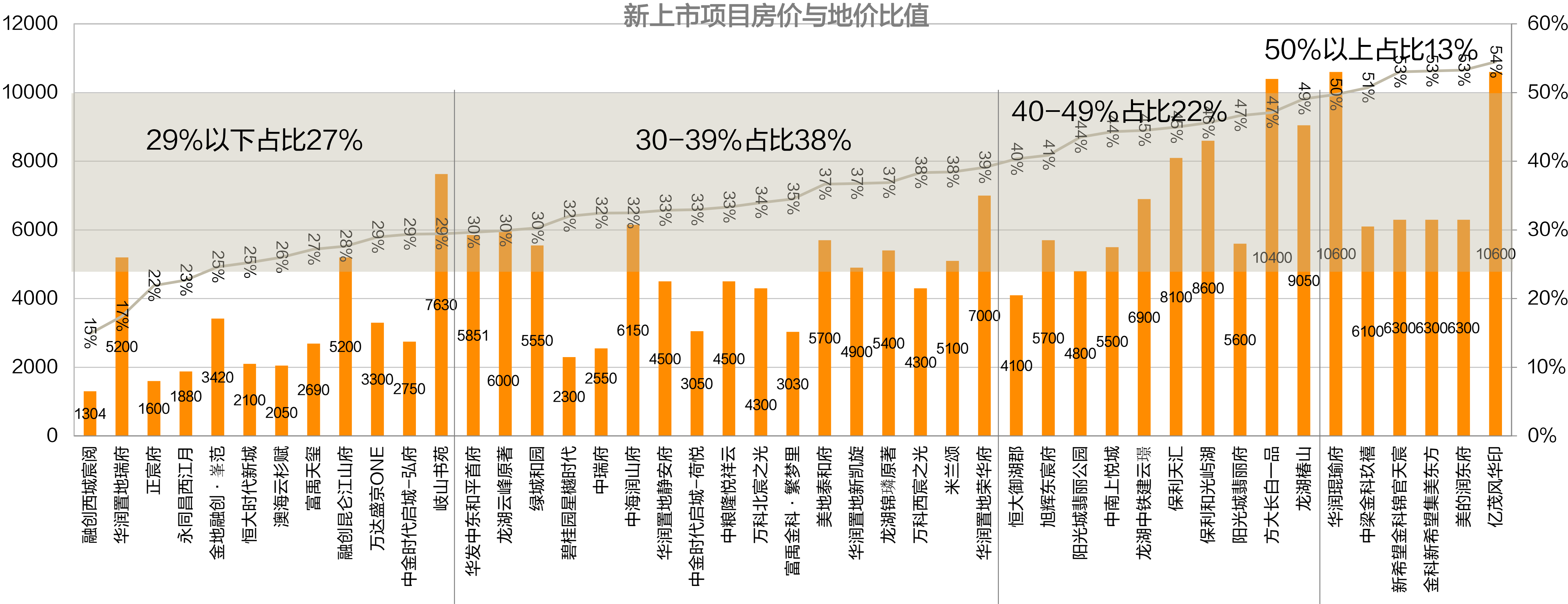
相比2019年项目周期有所增长，政策缩紧与未来经济不确定性使市场观望情绪加重，房企入市节奏相对放缓





数据来源：沈阳中原研究发展部

地价占房价比值基本稳定在50%以下

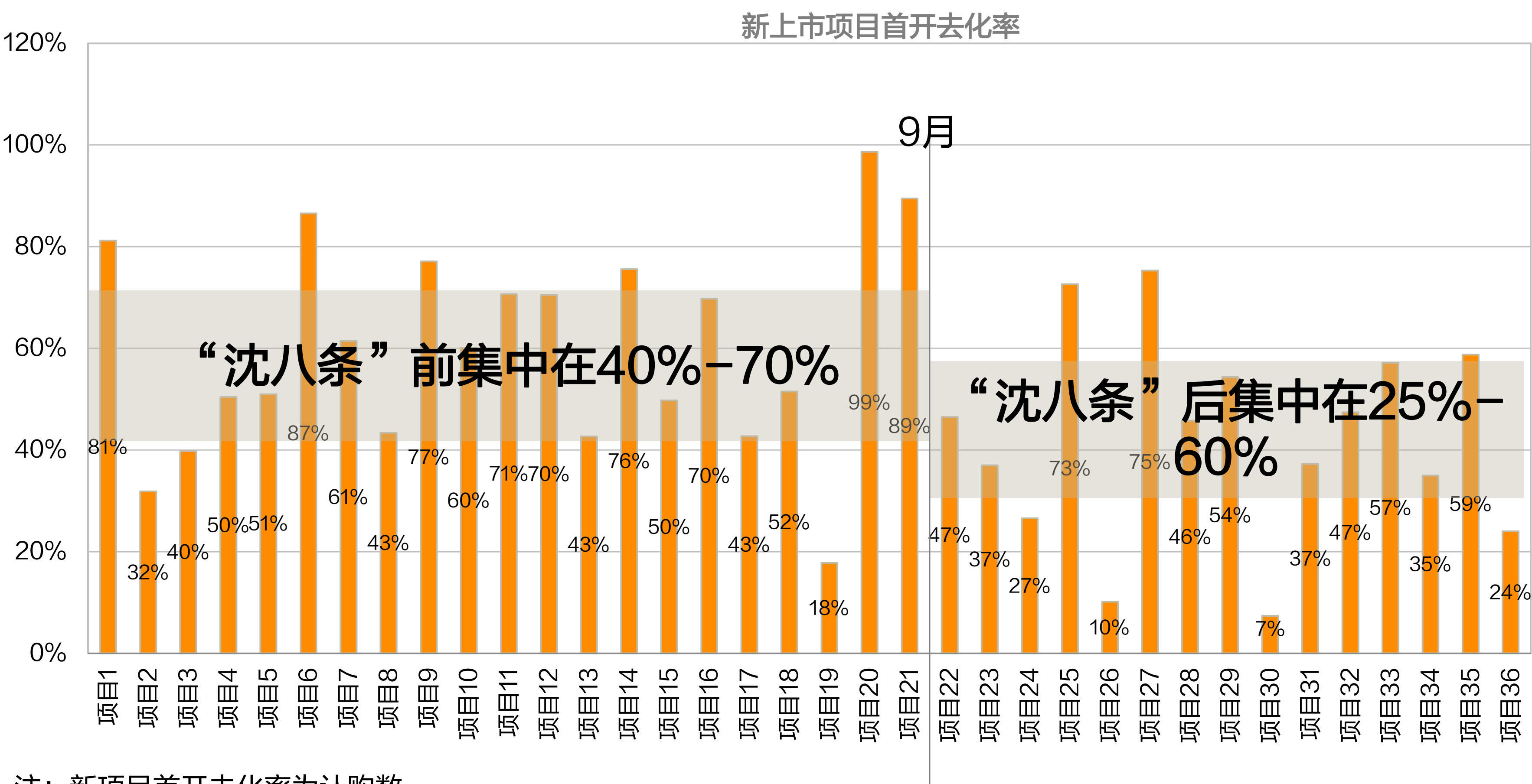


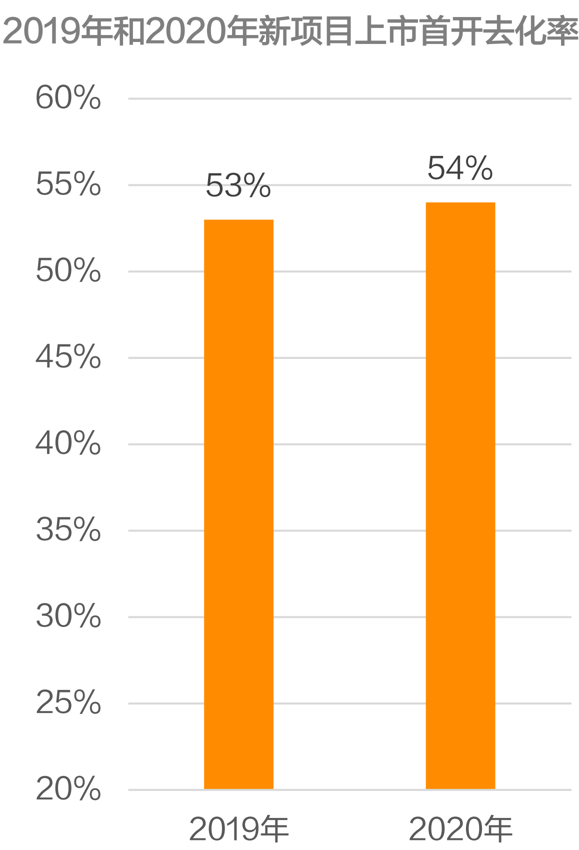
数据来源：沈阳中原研究发展部

中原地产 CENTALINE PROPERTY

“沈八条”政策出台后，首开去化率下降明显

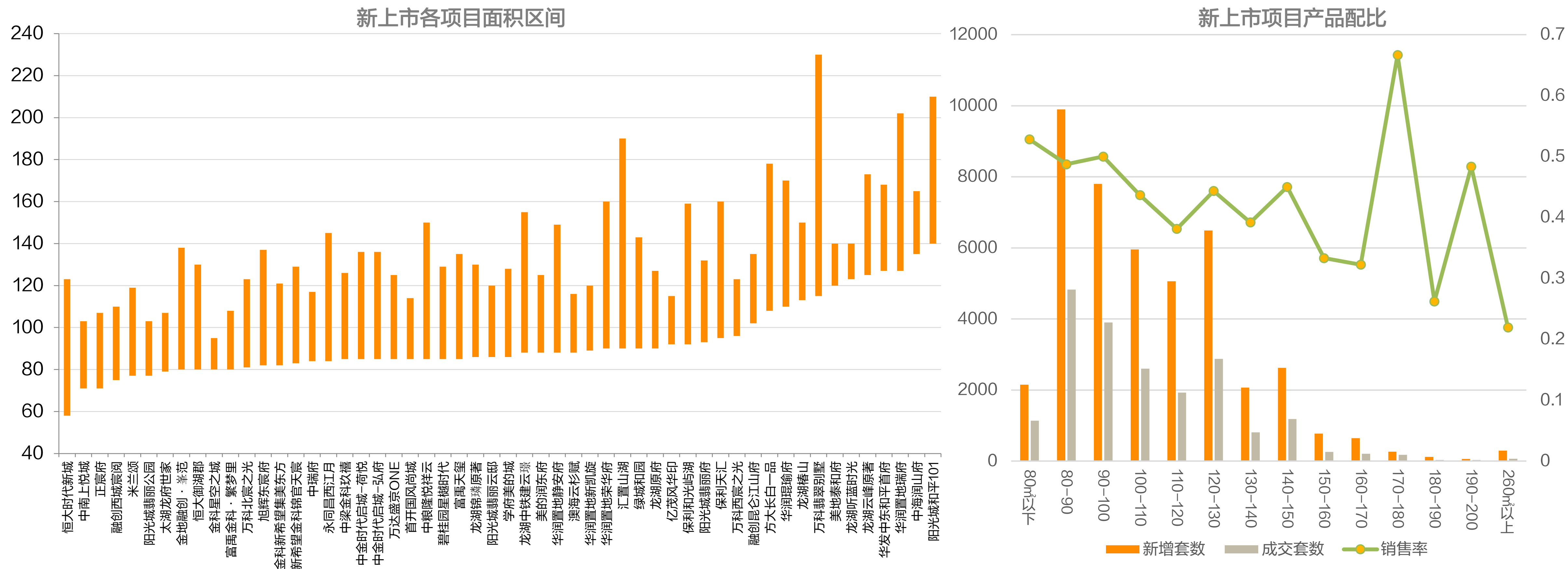
整体首开去化率54%，新政后受政策影响首开去化率下降显著





注：新项目首开去化率为认购数

新上市产品100㎡以下占比45%，100㎡以上占比55%



数据来源：沈阳中原研究发展部

中原地产 CENTALINE PROPERTY

明年新品上市量预计大增至700万㎡

由于2020年成交土地较多，预计2021年待上市项目68个，其中品牌房企项目49个，华润置地位列榜首

待上市项目预计**68**个

总建筑面积**1038**万㎡，

预计2020年上市**700**万㎡

品牌房企	待上市项目数量
华润	6
龙湖	4
碧桂园	3
恒大	3
金地	3
中海	3
中德开	3
阳光城	3
融创	3
保利	2
方林	2
金地&融创	2
中金	2
招商蛇口	2
富禹	1
美的	1
新希望	1
美的	1
世茂	1
仁恒	1
万科	1
旭辉	1
总计	49

待上市项目或集中年中上市，价格差距继续拉大

待上市项目多集中在2021年年中上市，预计均价在13000-17000元/ ㎡之间

品牌房企	待上市项目	拿地时间	楼面价	建筑面积	预计上市时间	品牌房企	待上市项目	拿地时间	楼面价	建筑面积	预计上市时间
华润	榆林安置房北-3地块	20200713	5400	114962.3	2021年上	方林	物资局-1地块	20200925	6900	26564.73	2021年下
	华润昭华里	20200310	7000	288396.9	2021年1季度	金地&融创	文储街西-1	20200413	3420	187577.8	2021年1季度
	南京南街东创新路北地块	20200715	5400	204145.8	2021年上		融创金地御璟壹号	20200413	3950	182861.5	2021年1季度
	沈海热电厂-1	20200928	6640	200948.3	2021年下	中金	中金时代启城朗悦	20200414	3950	87001	2021年上
	沈海热电厂-2	20200928	7020	280755.6	2021年下		中金樾府	20200925	3350	332101.8	2021年下
	沈海热电厂-3	20200928	7580	300969.3	2021年下	招商蛇口	北四台子村二期-2	20200925	5600	326366.5	2021年下
龙湖	普天热力东南地块	20200618	3600	151242	2021年上		曙光汽车	20201027	4800	155435.3	2021年下
	上园路东地块	20201217	6690	49425.73	2021年下	金祥	怒江北街西地块	20200617	3690	182717.8	2021年下
	龙湖云颂	20200715	5734	384873.2	2021年1季度		怒江北街东地块	20200701	3450	44586.5	2021年下
	于洪新城88号地块	20201112	7500	133369.4	2021年下	菜篮子	雅居街东侧地块	20200204	1410	38037	2021年下
碧桂园	碧桂园云顶	——	——	——	2021年1季度	华盛	七星海世界西地块	20201014	824	139500	2021年下
	艾默生地块	20201204	4650	45615.69	2021年下	安鑫	原卡丁车地块	20200428	2800	65052	2021年
	中央大街东葵松路南地块	20201204	2190	226014.3	2021年下	东方创展	富佳园西	20201014	700	44144.8	2022年
恒大	恒大帝景	201710	6306	——	待定	远洋	地坤湖街东地块	20201117	2500	313963.2	2021年下
	沈本大街东1号地块	20200617	1590	50154.67	2021年上	万邦	原地税所地块	20190912	1010	28619.5	2022年
	佳园路北地块	20200617	1130	244173.4	2021年上	君豪	蒲田路南道义大街西地块	20201217	3500	63819	2022年下
金地	金地峯尚	20200708	5300	89342.17	2021年1季度	月星	月星环球港	20191205	4150	307127.6	2021年上
	金地悦风华	20200617	3690	182717.8	2021年1季度	颐盛	颐盛御山府	20180510	4400	109070.6	2021年上
	西窑二期-1A	20201230	5530	346628.8	2021年下	新希望	GN-AT-01-04-1	20200925	9500	226880.5	2021年下
中海	中海汇德理	20200708	8700	288434.4	2021年1季度	中粮	中粮京西祥云	20200708	4400	180320.9	2021年上
	中海领馆壹号	20200428	9100	217215.4	2021年上	美的	美悦府	20200519	4500	202079.5	2021年上
	苏家屯区蕙兰五街东凤果路北地块	20201211	5400	163980.5	2021年下	世茂	世茂云图	20200617	3200	144267.5	2021年1季度
中德开	中法02	20201027	3380	113338.9	2021年下	辽宁匯利	凤凰城东	20190830	7800	102988.7	待定
	东古	20201117	700	63975.81	2021年下	仁恒	仁恒公园世纪	——	——	——	2021年上
	蔡家	20201117	1410	61354.89	2021年下	裕景	沈阳裕景中心	——	——	——	待定
阳光城	阳光城恒联文澜湾	——	——	573000	2021年上	宝能	宝能九中地块	20200507	12000	49937.9	待定
	阳光城招商时代悦	20200722	8340	52521.89	2021年上	万科	万科东第	2013	——	150000	2021年上
	新利北	20200722	8290	31308.14	2021年下	纵横置业	烟厂宿舍	20201211	7050	38161.44	2021年下
融创	融创东环御潮府	20200423	4030	155124.8	2021年上	旭辉	巴山路南	20201211	8010	127964.9	2021年下
	金泰维世佳	20201230	3750	210857.7	2021年下	富禹	正良四路1号	20200407	2690	273917.2	2021年上
	世意电器	20201217	4440	61446.06	2021年下	雍森	旺牛村1号地块	20201230	2200	270151	2021年下
保利	保利云上	20200715	8900	172503.6	2021年1季度	沈阳冠隆	沈胡路北8号	20201230	2333	133647.5	2021年下
	水泵厂核泵分厂地块	20201217	5060	57505.02	2021年下	隆盛花园	沈胡路北9号	20201230	2204	86112.06	2021年下
方林	120中学北	20200519	10000	27389.85	2021年上	新城雅居	于洪新城92号	20201230	4500	213580.9	2021年下

数据来源：沈阳中原研究发展部

新开总结与预判

【2020年总结】

新盘上市量稳定，首开去化率前高后低

上市量同比持平，“北南西”仍是热点区域，但是东部新盘开始崛起，品牌房企项目占比进一步增加；受疫情及政策影响，入市周期同比有所增加；政策出台后首开去化率略有下降，但全年首开去化率仍有一个点的涨幅。

【2021年预测】

受成交土地量影响，预计新盘上市量大增

2021年新盘预计上市68个，上市面积约700万㎡，大部分项目会在下半年入市；北部及西部项目较多；

06

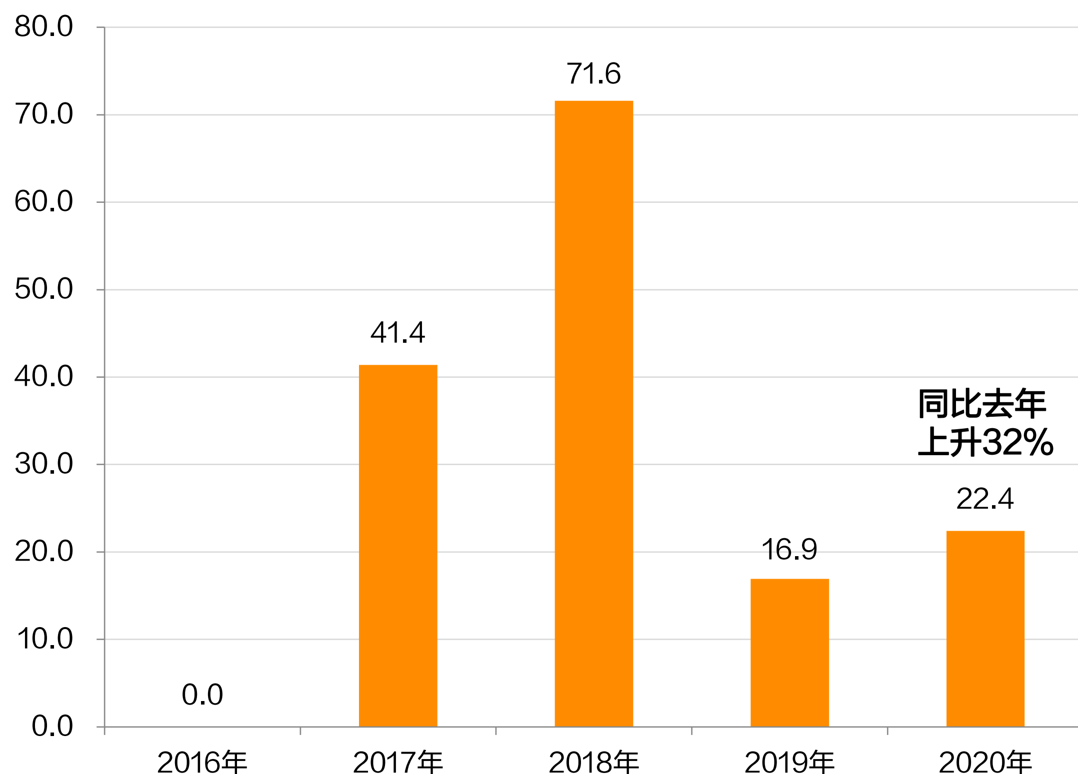
商办市场 颓废依旧

商业

区域级/社区级商业开业面积22万㎡，呈多点开花之势

2020年沈阳集中式商业市场有所回温，新增商业项目3个，均为区域级项目或社区级项目，总建筑体量22.4万㎡

2016-2020年全市新入市集中式商业项目体量（万㎡）



数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部



华润置地·沈阳长白万象汇
开业时间：2020.12.12
建筑体量：7.3万㎡
项目定位：集休闲、娱乐、文化等功能为一体的区域商业中心



绿城青悦汇
开业时间：2020.08.08
建筑体量：7.3万㎡
项目定位：集邻里社交空间、家庭生活空间于一体的邻里生活中心

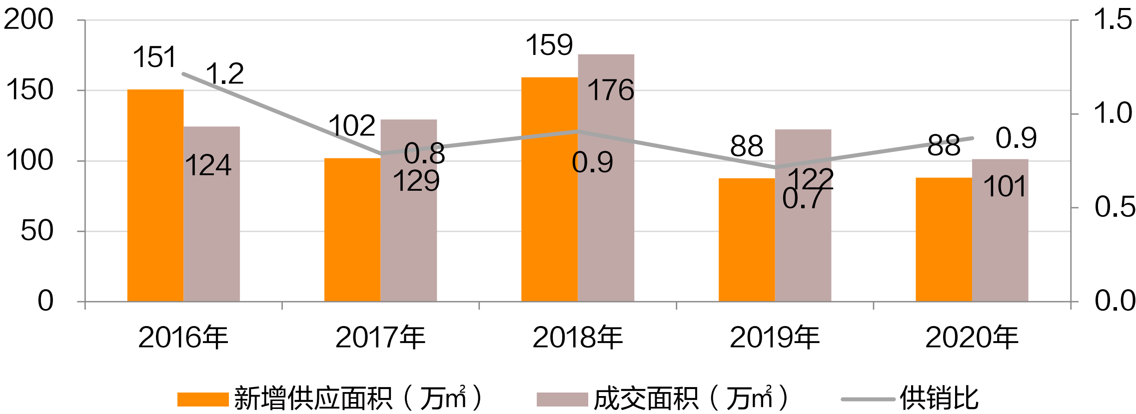


苏宁易购
开业时间：2020.09.30
建筑体量：7.8万㎡
项目定位：区域级家庭时尚型智慧生活中心

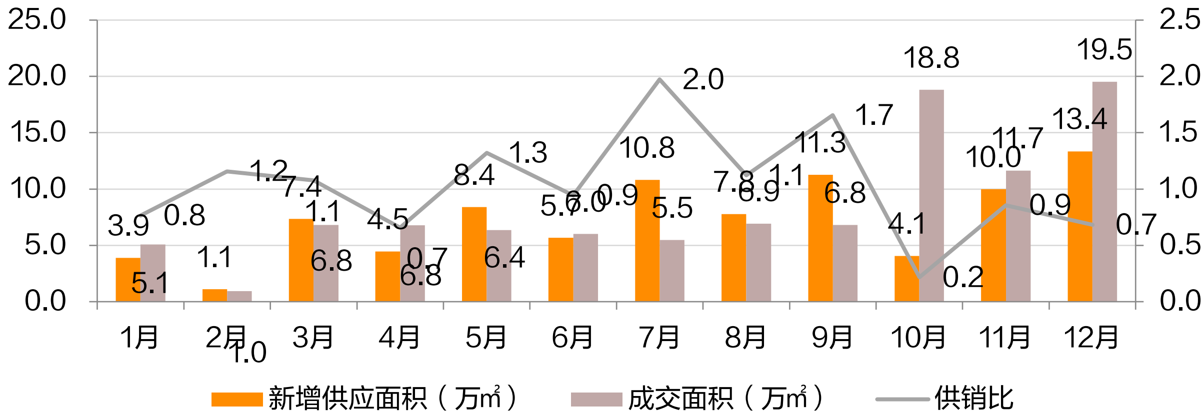
商铺市场活跃度不高，量价均呈现下降趋势

近年来商铺年均市场容量约130万㎡，2020年成交量有所下降为101万㎡；近四年来新增供应量小于成交量，2020年价格同比去年略有下降2.2%，整体呈现波动上涨趋势

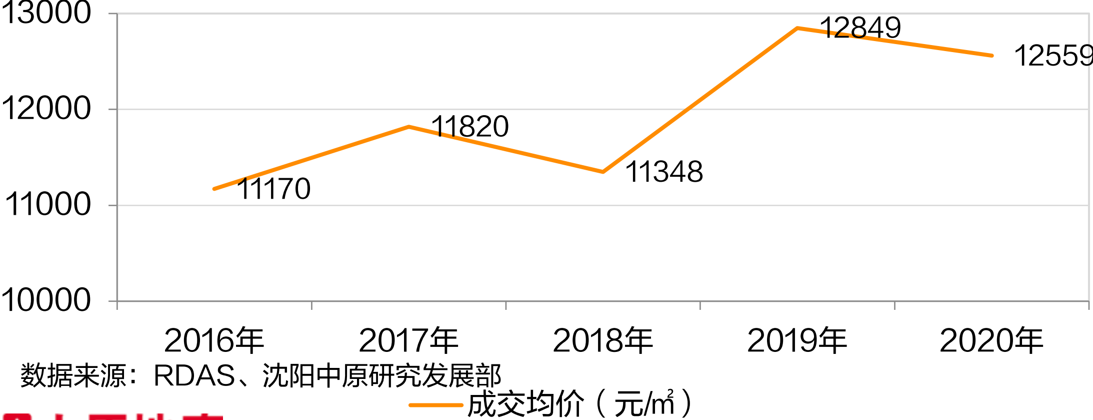
2016-2020年全市商铺供销情况



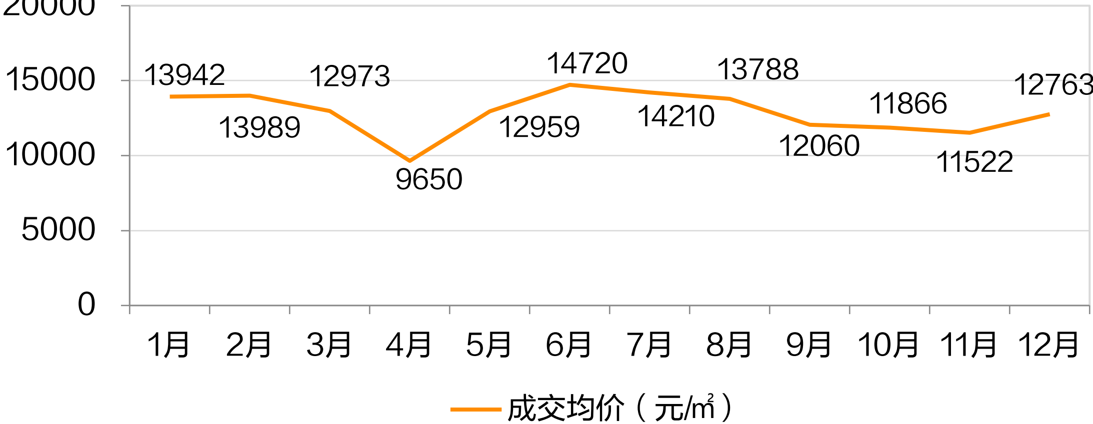
2019年全市商铺月度供销情况



2016-2020年全市商铺成交均价情况



2020年全市商铺月度成交均价情况

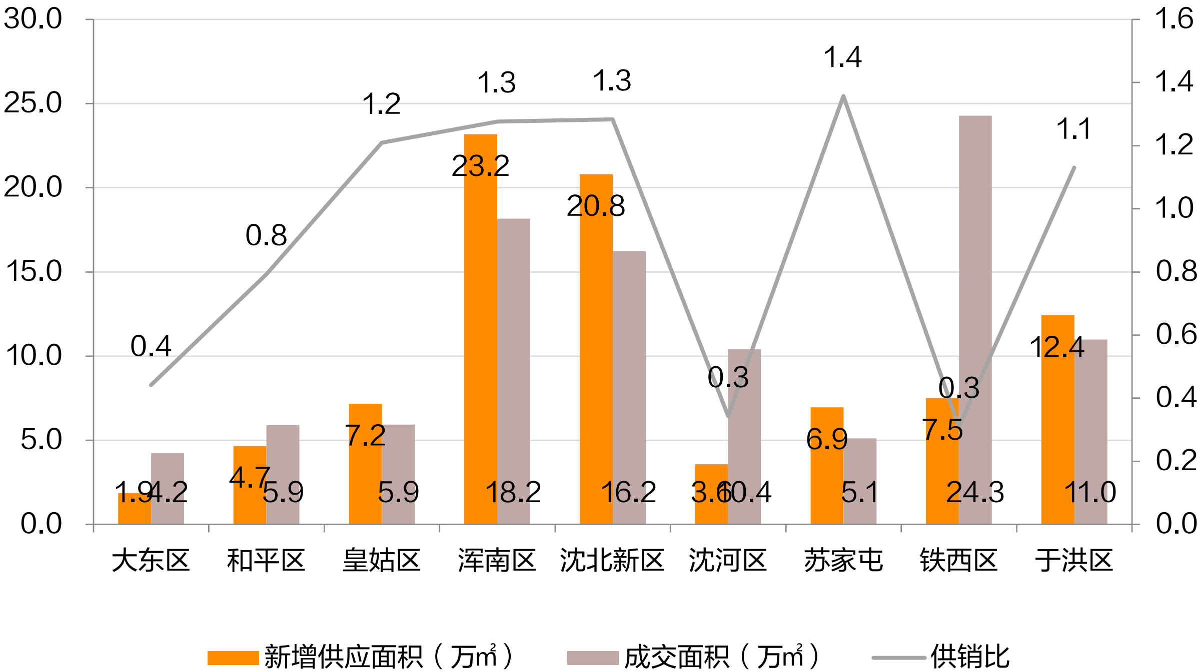


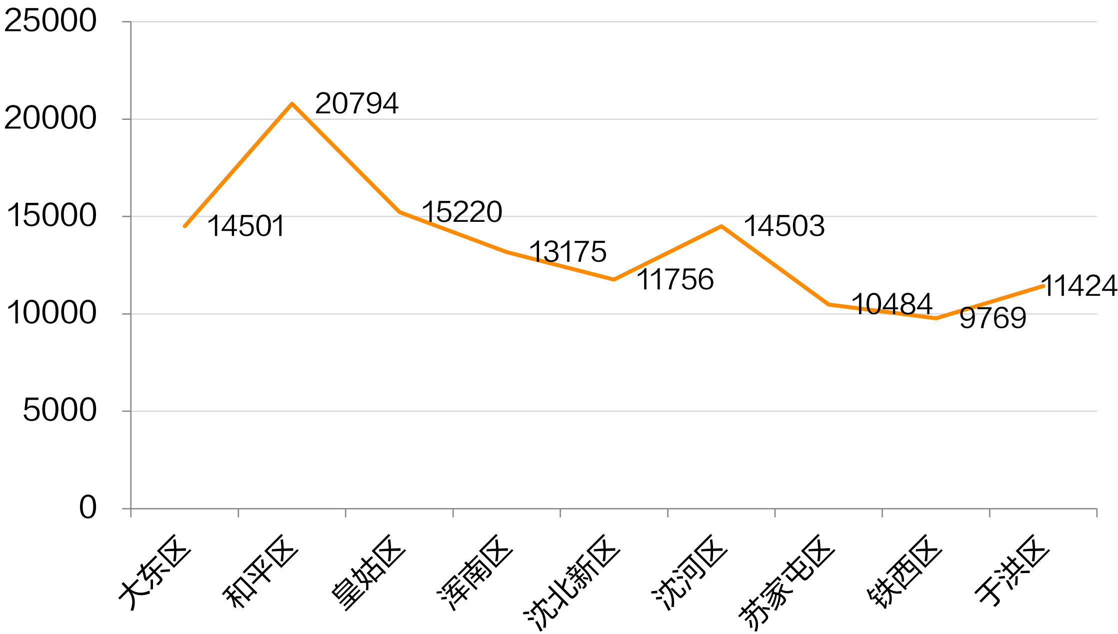
数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

中原地产 CENTALINE PROPERTY

铁西区商铺成交量最大，和平区均价最高

铁西区、浑南区和沈北新区需求最旺盛，且铁西区供不应求，和平区成交均价最高



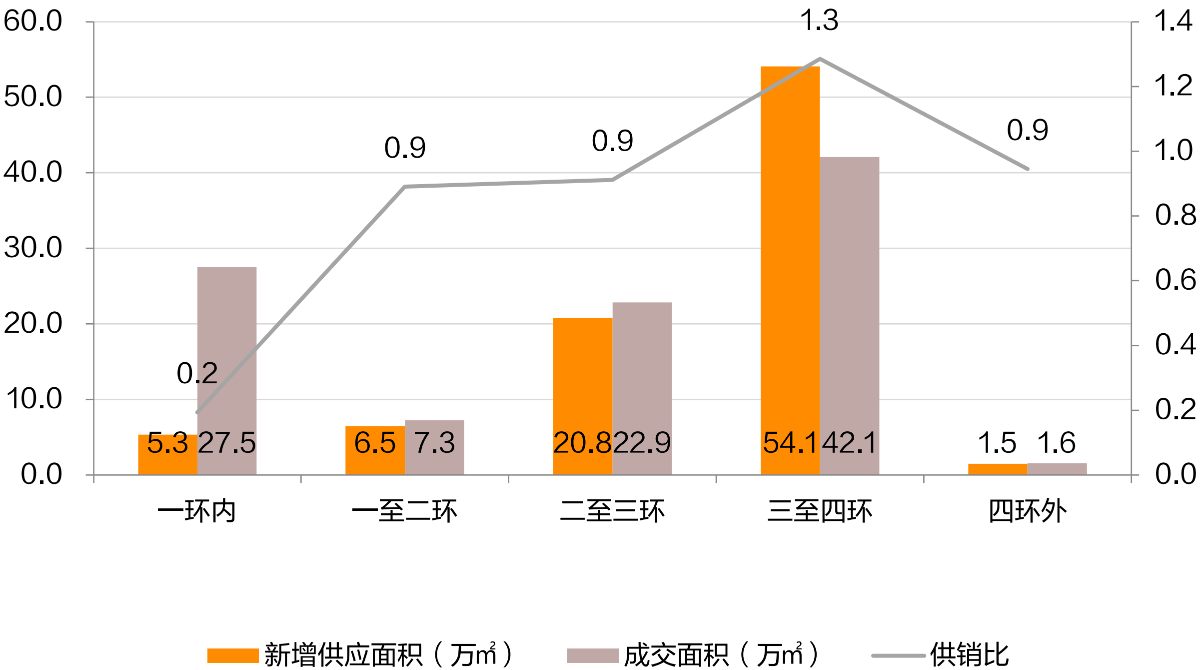


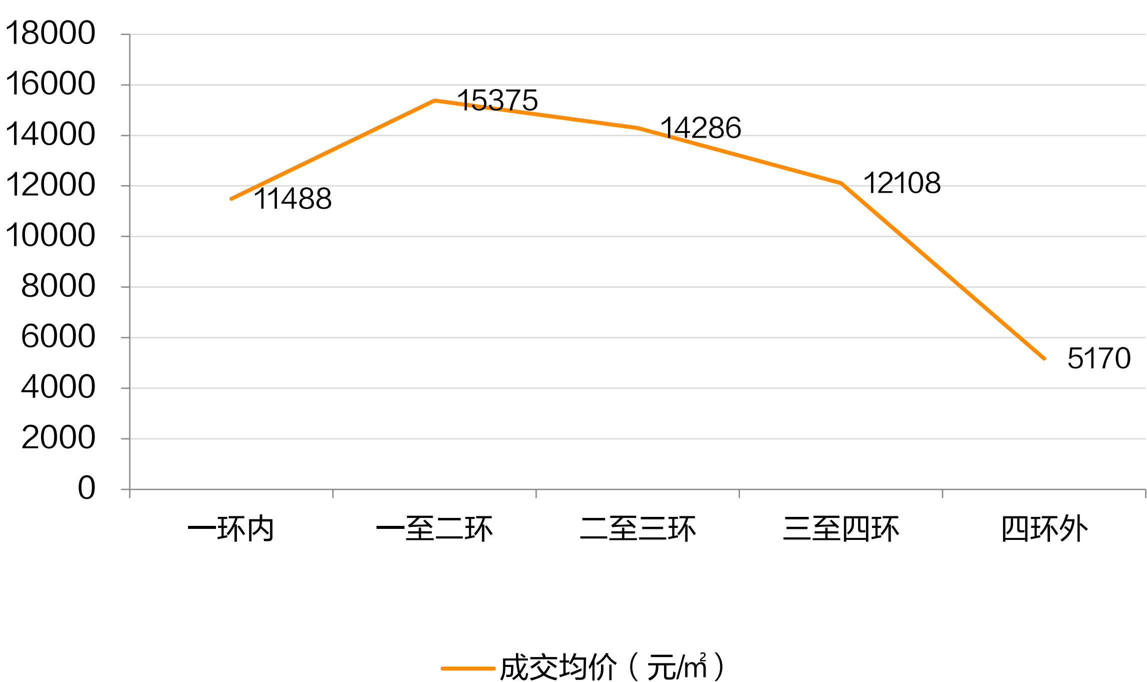
数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

中原地产 CENTALINE PROPERTY

三至四环供需最旺盛，四环内价差较小

三至四环供需旺盛，四环内价格整体过万、价差相对较小，一至二环成交均价最高为15375元/㎡





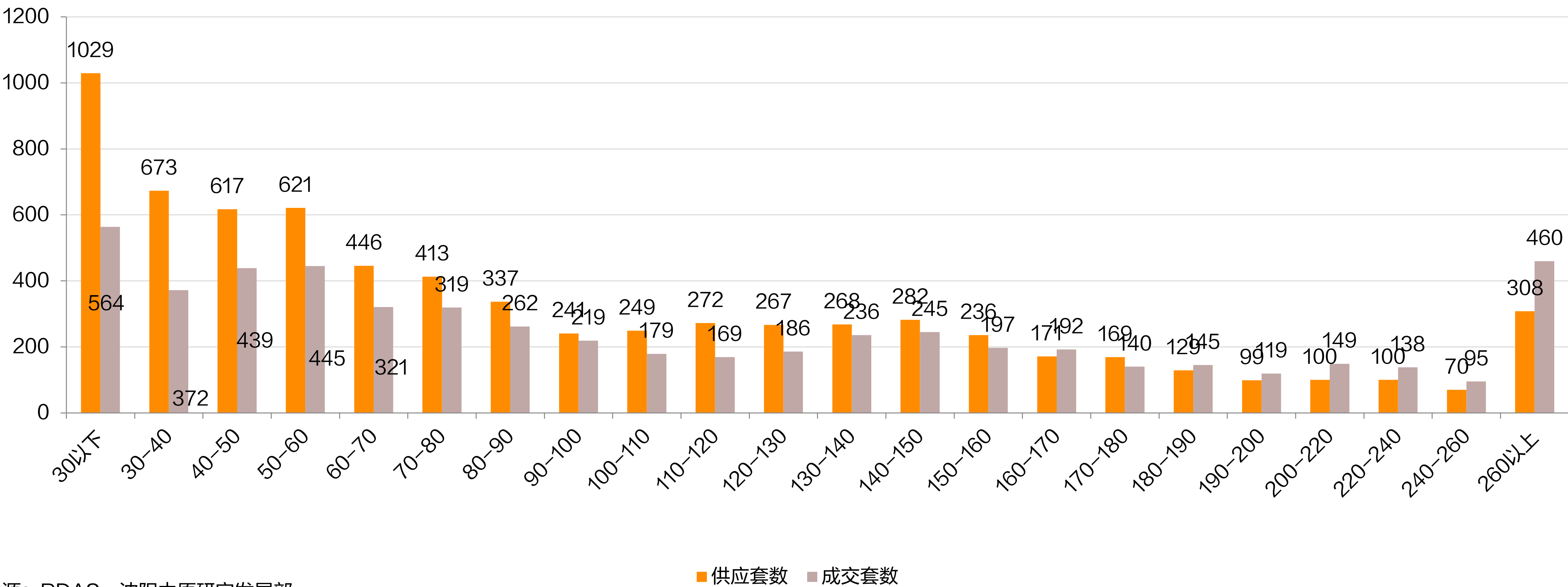
数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

中原地产 CENTALINE PROPERTY

小面积商铺需求量大

60㎡以下小面积商铺更受市场欢迎，30㎡以下市场需求量最高

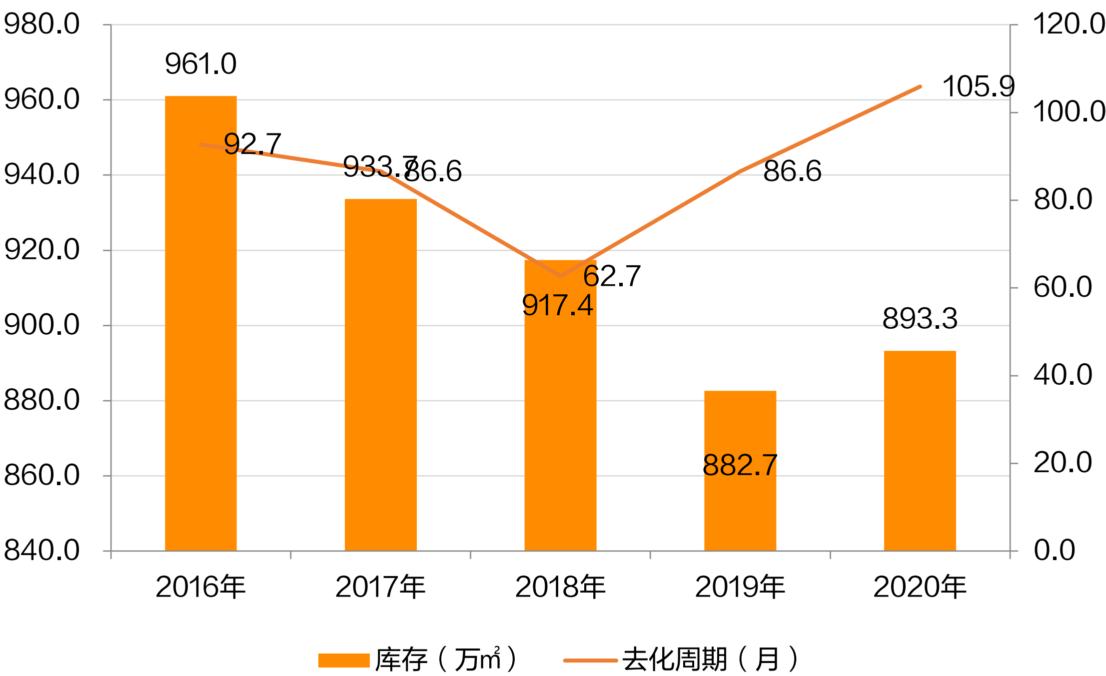
2020年全市商铺各面积段供销情况

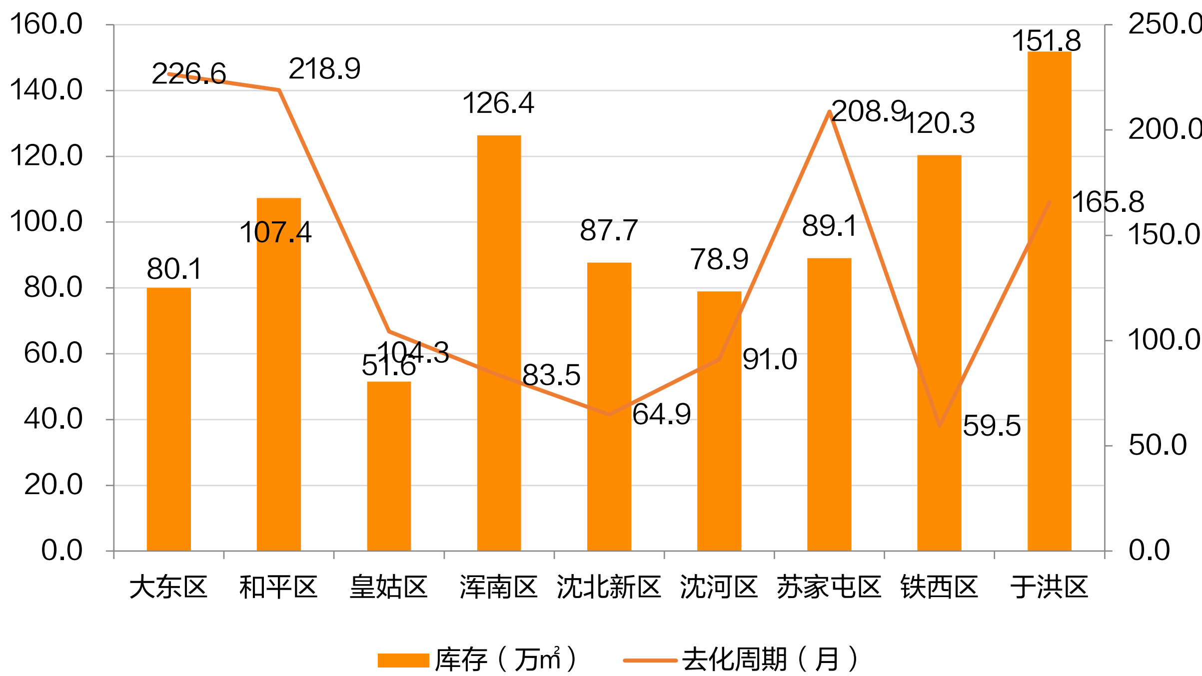


数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

商铺整体库存量仍较大，去化周期上升，大东和平苏家屯去化周期长

去化周期105.9个月，呈上升趋势，整体去化压力巨大





数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

临街商铺年度最大销量为1.2万㎡，最多销售金额为2.5亿元

1.0万㎡为面积TOP10门槛，1.9亿为金额TOP10门槛

Top1-5为集中商业整体销售，未作为临街商铺

2020年全市商铺成交面积TOP10

排名	项目名称	行政区	板块	面积（万㎡）	均价（元/㎡）
1	惠和公寓	铁西区	铁西广场	12.0	7968
2	中旅万科城	浑南区	辉山开发区	6.4	8000
3	东北金融大厦	沈河区	北站	4.4	11499
4	汇宝国际	沈河区	市府	3.6	15000
5	融创观澜壹号	沈北新区	道义	1.2	10108
6	融创城	铁西区	经济技术开发区	1.1	12221
7	新南站城市广场	浑南区	白塔	1.1	18151
8	南华中环广场	大东区	东中街	1.1	15000
9	新湖北国之春	铁西区	霁虹	1.1	9100
10	中海和平之门	和平区	长白	1.0	20596

集中商业整售

2020年全市商铺成交金额TOP10

排名	项目名称	行政区	板块	金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	惠和公寓	铁西区	铁西广场	9.6	7968
2	汇宝国际	沈河区	市府	5.4	15000
3	东北金融大厦	沈河区	北站	5.1	11499
4	中旅万科城	浑南区	辉山开发区	5.1	8000
5	龙湖云峰原著	浑南区	全运	2.5	31752
6	万达盛京ONE	沈北新区	道义	2.2	25971
7	中海和平之门	和平区	长白	2.1	20596
8	吾悦华府	沈北新区	道义	2.1	21029
9	尚景新世界	和平区	西五里河	2.0	30674
10	新南站城市广场	浑南区	白塔	1.9	18151

数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

商业总结与预判

【2020年总结】

疫情影响，量价齐降、去化压力较大

集中式商业有所回温，新入市项目3个，均为区域/社区级商业项目；

商铺市场成交量101万㎡，有所下降，但整体上仍供小于求，价格略有下降；铁西、浑南、沈北为供求热点区域，四环以内成交价格整体超1.1万元/㎡；小面积商铺市场需求量大，60㎡以下为成交主力，30㎡以下产品市场需求量最高；去化周期105.9个月，库存量仍较大；惠和公寓占据销售数据双榜首。

【2021年预测】

2021年稳中有升，量价或小幅上涨

潜在集中式商业项目整体仍将以区域型、社区型为主，以完善补充新城区的配套，形成多个区域级商圈；

商铺市场将继续保持供不应求的状态，成交量恢复至120万㎡左右，受土地资源限制，浑南区、沈北新区、铁西区和于洪区等位于三环外的新城区将仍为热点供需区域，30㎡以下的小面积仍然是成交主力；成交价格预计持平或小幅度上涨3-5%左右；库存量及去化周期将逐渐下降。

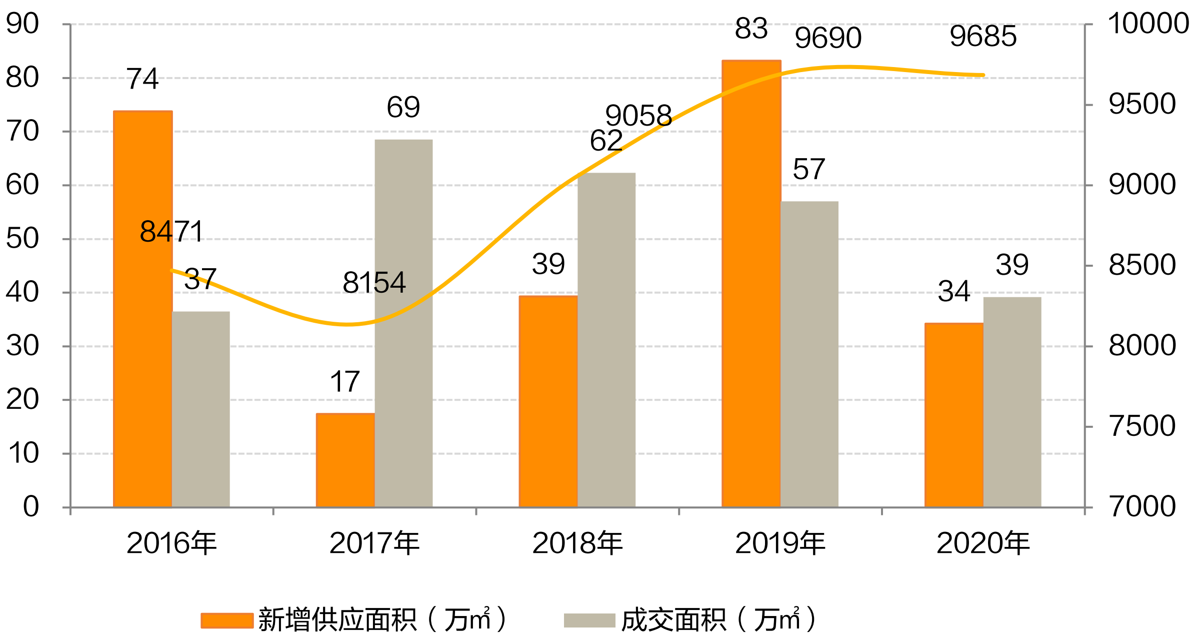
06

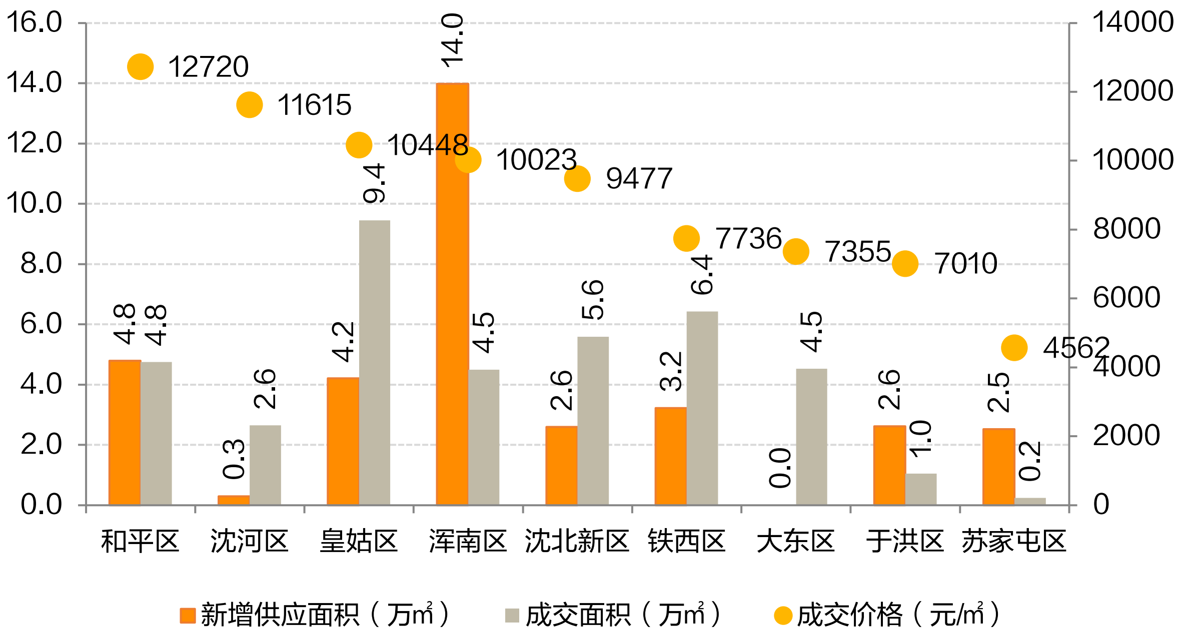
商办市场 颓废依旧

公寓

整体成交量持续下降，价格持平

2020年全市公寓新增供应34万㎡（环比降59%），成交39万㎡（环比降32%），成交价格9685元/㎡（环比持平）



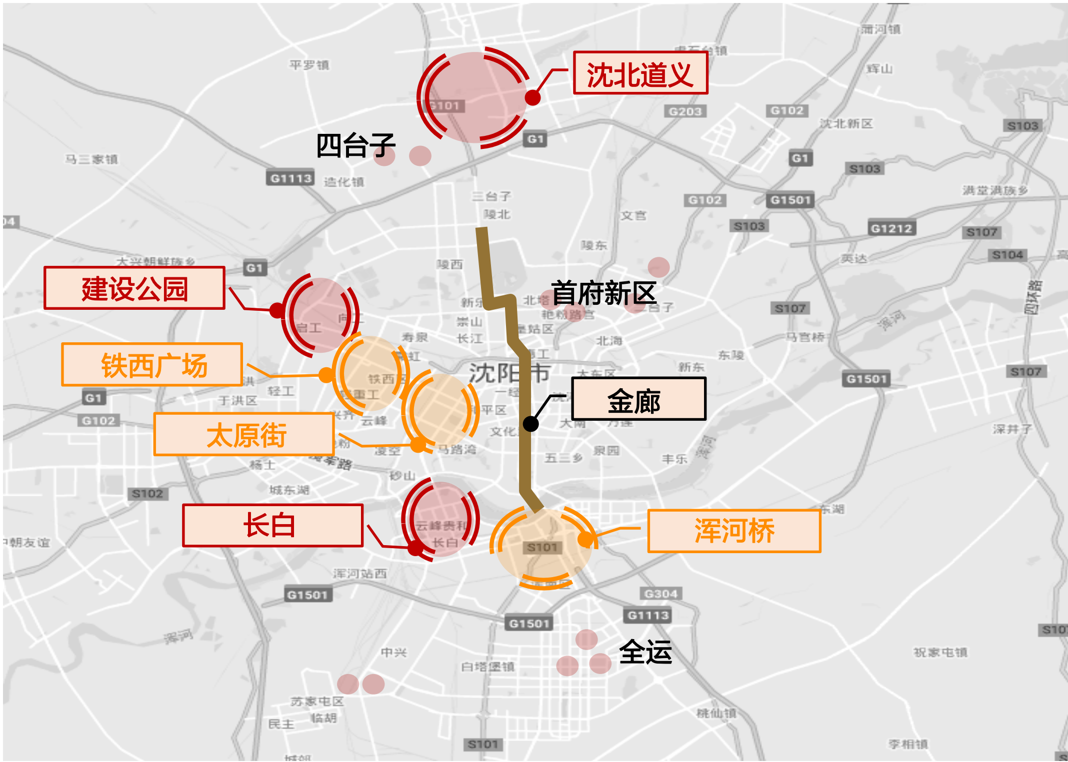


数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

从项目分布及成交来看，西重东轻

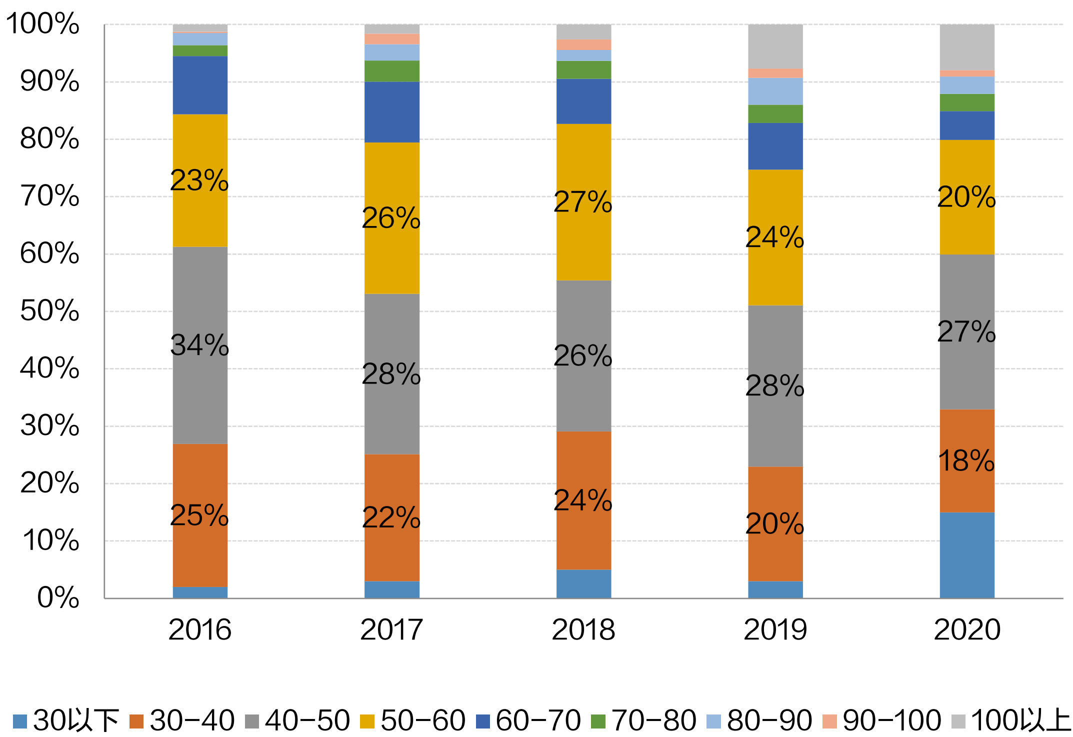
2020年全市销量10套以上公寓约67个，分布浑河桥、太原街等板块；板块成交套数榜首道义1095套，均价9580元/㎡

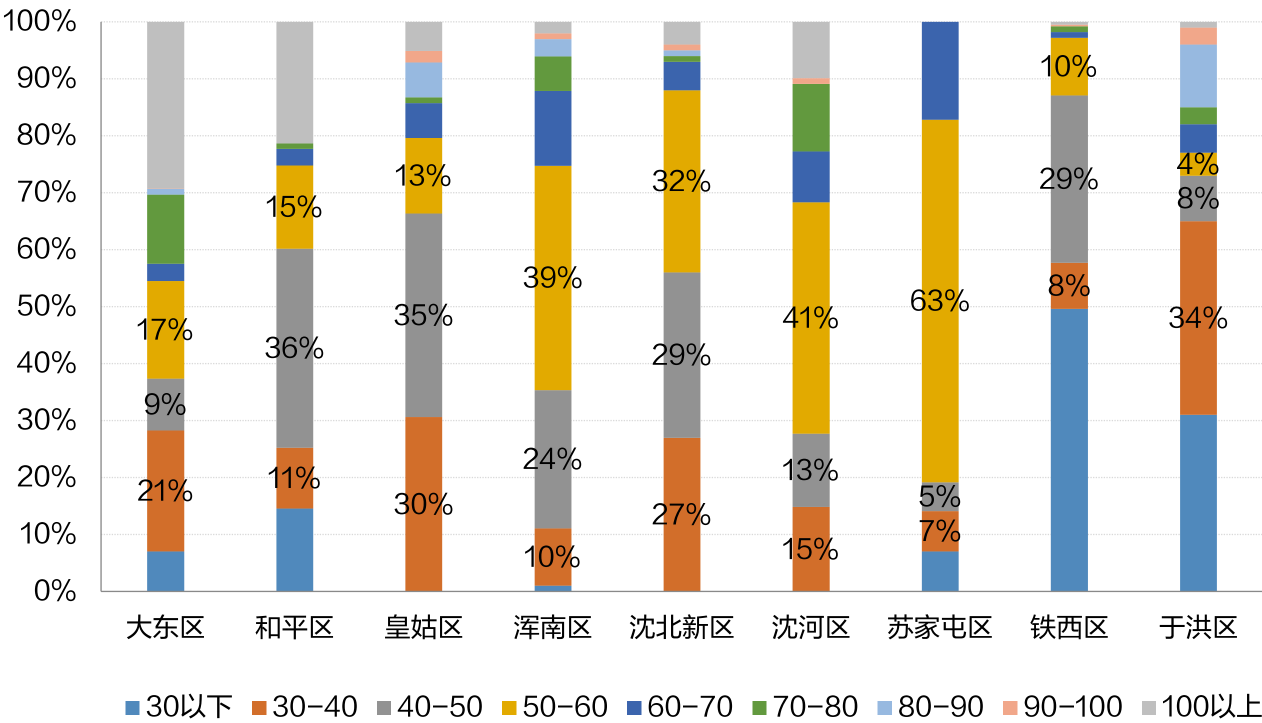
2020年板块在售项目数TOP10				2020年板块成交套数TOP10			
排名	板块	在售项目数	成交均价（元/㎡）	排名	板块	成交套数	成交均价
1	浑河桥	10	10109	1	道义	1095	9580
2	太原街	10	10731	2	建设公园	1014	8819
3	铁西广场	8	7258	3	长白	562	13403
4	道义	6	9580	4	四台子	552	6558
5	长白	6	13403	5	保工北	497	6660
6	建设公园	6	8819	6	首府新区	463	10204
7	全运	6	11188	7	二台子	414	6986
8	北行	6	10363	8	全运	323	11188
9	北站	5	10425	9	塔湾	322	14707
10	四台子	4	6558	10	浑河桥	264	10109



数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

30-60㎡的产品为绝对供求主力，60㎡以上产品成交比例较低





数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

60㎡、70万是公寓市场的两道红线

2020年全市公寓产品面积与总价交叉分析

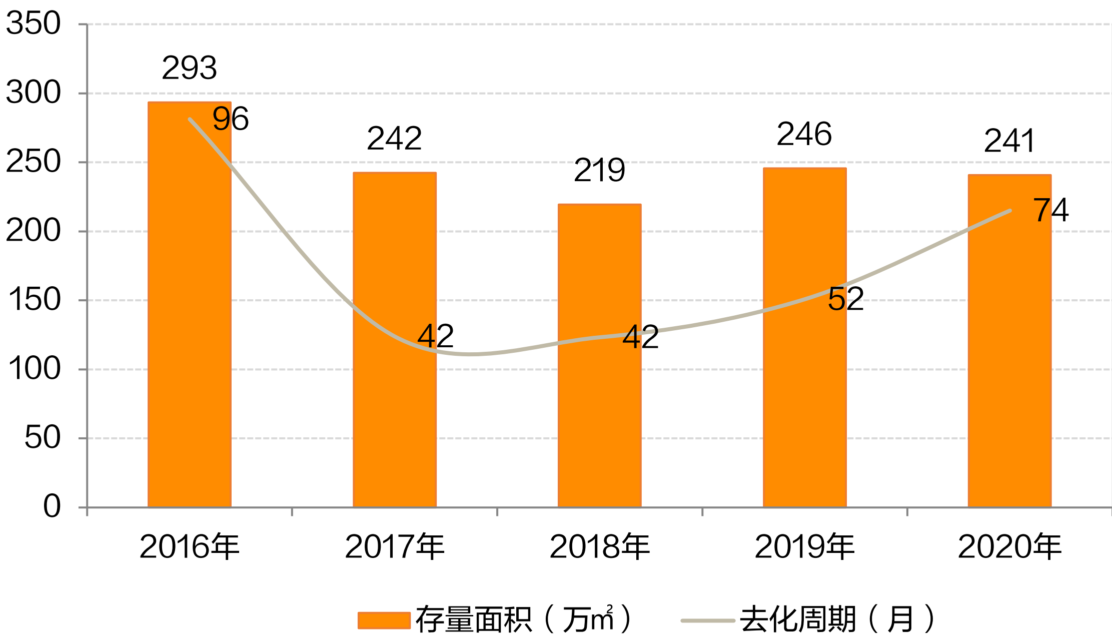
	30万以下	30-50万	50-70万	70-90万	90-110万	110-130万	130-150万	150-170万	170-190万	190-210万	210-230万	230-250万	250万以上	总计	占比
30以下	905	137												1042	14%
30-40	439	924	195			1								1559	21%
40-50	487	997	490	35	5	6								2020	27%
50-60	133	596	442	147	68	10								1396	19%
60-70	18	121	110	41	65	15	7	1						378	5%
70-80	5	95	48	45	16	25	2		1					237	3%
80-90	1	43	40	34	43	36	1	1						199	3%
90-100	3	36	16	3	5	3	3	2						71	1%
100-110	2	1	6	4	10	20	23	6	1					73	1%
110-120			5	54	9	27	17	5	2					119	2%
120-130			1	43	67	4	2	1	1	1	2	1		123	2%
130-140			2	2	0	14	56	60	43	14	12	1		204	3%
140-150								1		1	1	1	5	9	0%
150-160														0	0%
160-170								1						1	0%
170-180					1			1					1	3	0%
180-190						1		3	2	0	1	1	13	21	0%
190-200													2	2	0%
200-220							4	3				2	3	12	0%
220以上						1							2	3	0%
总计	1993	2950	1355	408	289	163	115	85	50	16	16	6	26	7472	100%
占比	27%	39%	18%	5%	4%	2%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	100%	

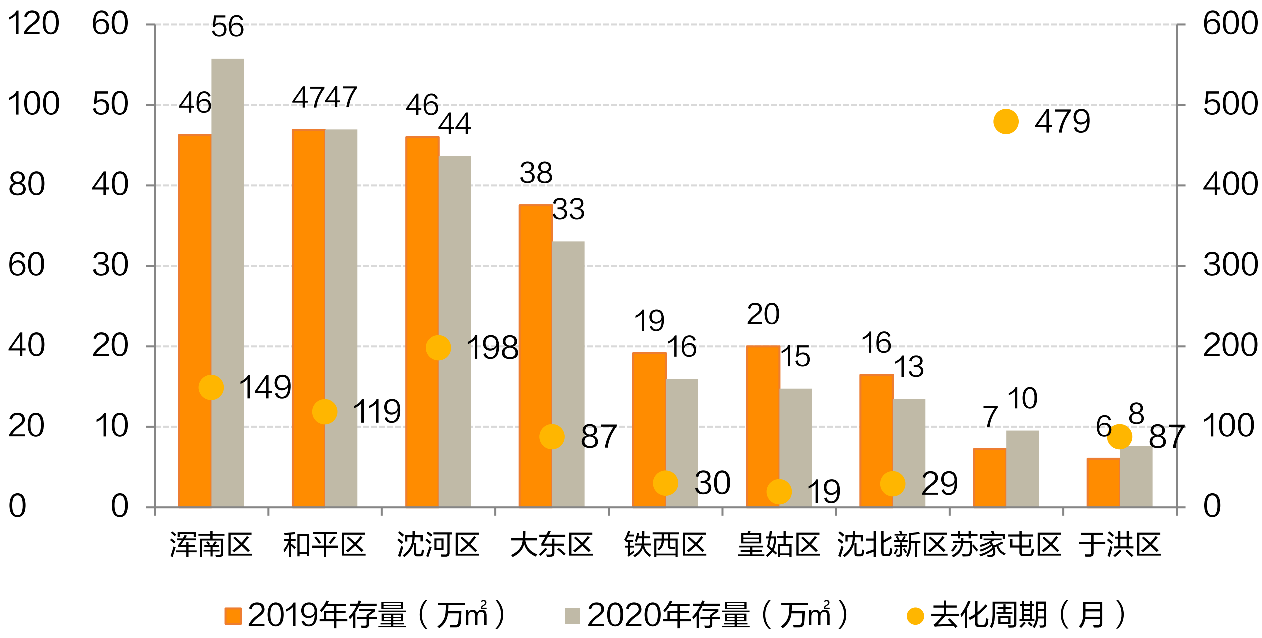
数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

中原地产 CENTALINE PROPERTY

存量居高不下，去化周期走高至74个月

2020年全市公寓存量241万㎡（环比降2%），去化周期74个月，比去年延长22个月





数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

中原地产 CENTALINE PROPERTY

面积天花板为3.6万㎡，金额天花板为2.5亿元

2020年公寓成交面积榜首国瑞城3.58万平，均价7011元/㎡；成交金额榜首华润置地万象云玺2.53亿元，均价14401元/㎡

2020年全市公寓成交面积TOP10

排名	项目名称	行政区	板块	面积（万㎡）	均价（元/㎡）
1	国瑞城	大东区	二台子	3.58	7011
2	万科翡翠新都会	铁西区	建设公园	2.50	8428
3	沈阳国际纺织服装城	铁西区	保工北	2.46	6642
4	沈北时代广场	沈北新区	道义	2.17	7626
5	汇置尚都	沈北新区	道义	1.85	10181
6	华润置地万象云玺	和平区	长白	1.76	14401
7	华润紫云府悦里	皇姑区	首府新区	1.59	12313
8	郡源悦城	皇姑区	四台子	1.53	7528
9	和泓长白府	和平区	长白	1.46	12045
10	东亚翰林世家	皇姑区	首府新区	1.35	8010

2020年全市公寓成交金额TOP10

排名	项目名称	行政区	板块	金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	华润置地万象云玺	和平区	长白	2.53	14401
2	国瑞城	大东区	二台子	2.51	7011
3	万科翡翠新都会	铁西区	建设公园	2.10	8428
4	华润紫云府悦里	皇姑区	首府新区	1.96	12313
5	汇置尚都	沈北新区	道义	1.88	10181
6	和泓长白府	和平区	长白	1.76	12045
7	金昌商务中心	皇姑区	北陵	1.72	16510
8	钻石学府	皇姑区	塔湾	1.66	14707
9	沈北时代广场	沈北新区	道义	1.66	7626
10	沈阳国际纺织服装城	铁西区	保工北	1.63	6642

数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

公寓总结与预判

【2020年总结】

销量仍未见起色，去化周期拉长

销量持续下降至39万平米，去化周期增加至74个月，市场低迷未见起色；

30-60平米是主力需求面积区间，面积60㎡、总价70万两道红线，超过两道红线销量断崖式下降；

面积天花板为3.6万㎡，金额天花板为2.5亿元。

【2021年预测】

低迷依旧，供应量或增加

2021年公寓销量预计仍然维持在39万左右，价格持平预计9700元/㎡；

由于2019-2020年成交商业地块以及高比例商业比例的商住用地较多，2021年或许集中上市，预计上市面积50万平米，市场呈现供大于求，进一步推高库存量及去化周期。

06

商办市场 颓废依旧

办公

金廊沿线带状分布(北站CBD-二十世纪广场)

2020年主要在售办公项目约34个，分布浑河桥、五里河、北站等板块，价格主要集中在8600-16000元/㎡

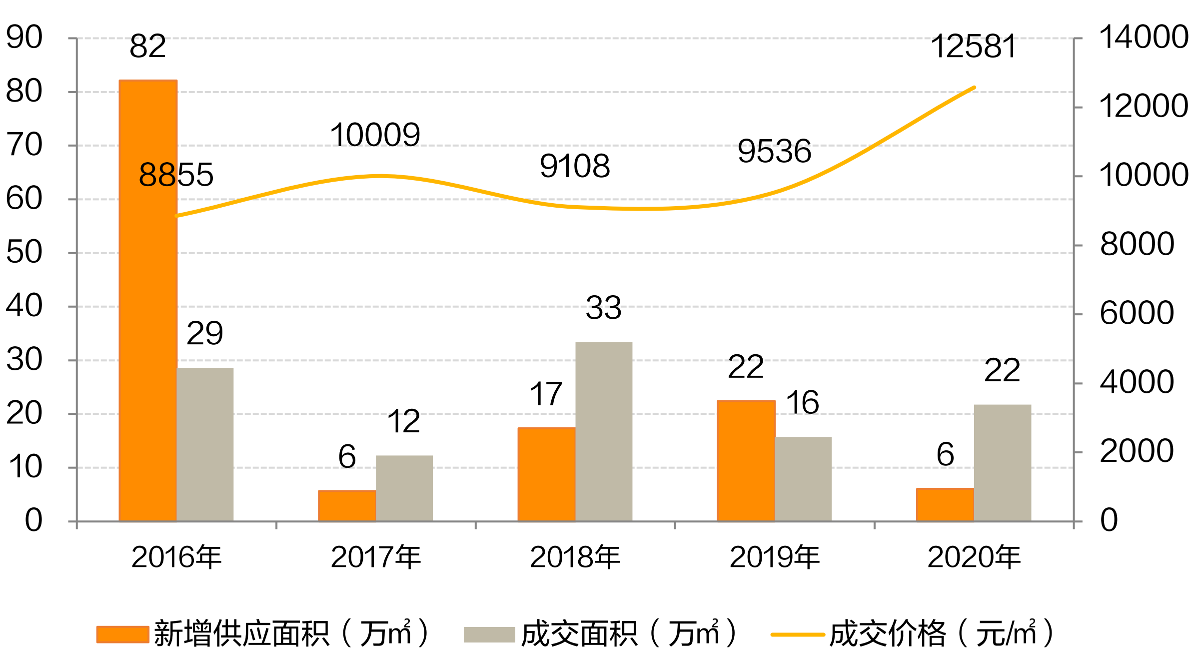
项目	区域	板块	价格
千缘财富公馆	铁西	建设公园	7728
北一路商务写字楼		保工北	19748
星摩尔购物广场		霁虹	4453
兴华大厦		铁西广场	7168
金利大厦	沈河	北站	10813
银河国际		北站	9060
沈阳新地中心		北站	11689
华府新天地		北站	9372
摩根凯利		市府	4946
群升沈阳新天地		南塔	8574
嘉里中心企业广场		东五里河	20238
夏宫城市广场		东五里河	13094
佳兆业中心		东五里河	10131
友谊时代广场		东五里河	15442
财道大厦	和平	太原街	16189
华强广场		三好	6841
世茂新五里河		西五里河	9280
新世界丰盛商务大厦		西五里河	10107
汇锦金融中心		长白	11401

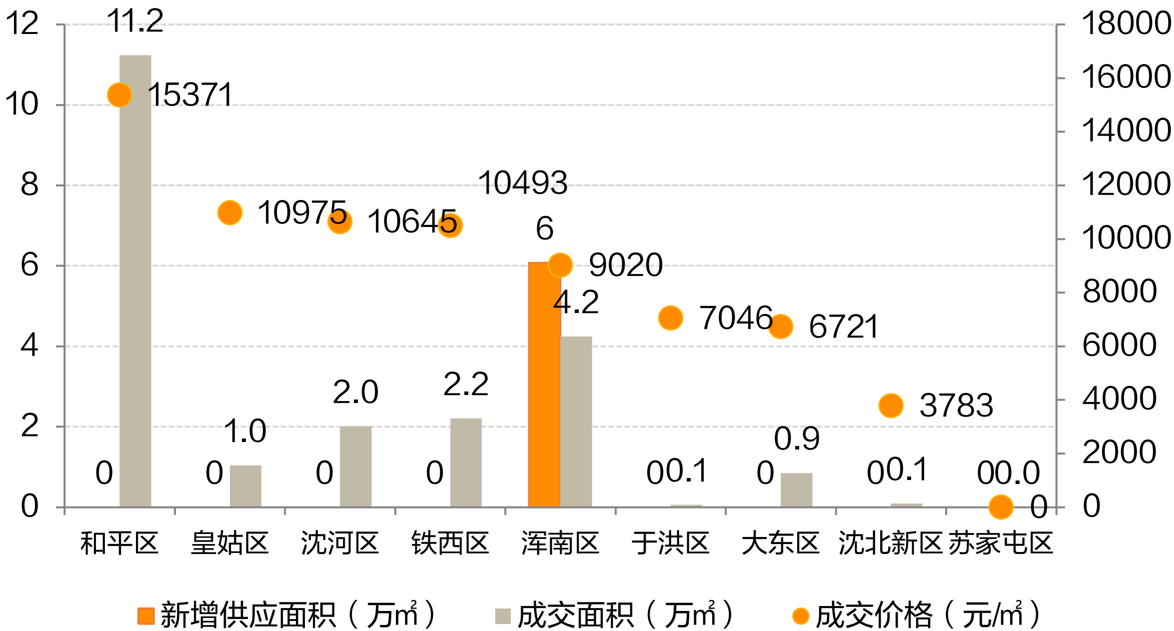


项目	区域	板块	价格
东北软件创意产业园	沈北	道义	3783
凤凰国际大厦	皇姑	北陵	11954
丽阳商务大厦		北陵	5853
建业大厦		北行	7531
国瑞城	大东	二台子	6704
金地檀悦		陶瓷城	6921
沈阳国际贸易中心	浑南	浑河桥	7800
招商钻石山		浑河桥	11504
瑞宝国际花苑		浑河桥	11911
华润悦玺		浑河桥	13107
沈阳禹洲广场		浑河桥	8673
世纪枫景汇		二十一世纪广场	8330
雷克大厦		二十一世纪广场	4174
福融悦中心		二十一世纪广场	8391
同方世纪大厦		二十一世纪广场	6031

2020年供应缩减，成交量价齐升

2020年全市办公新增供应6万㎡（环比降73%），成交22万㎡（环比涨38%），成交价格12581元/㎡（环比涨32%）



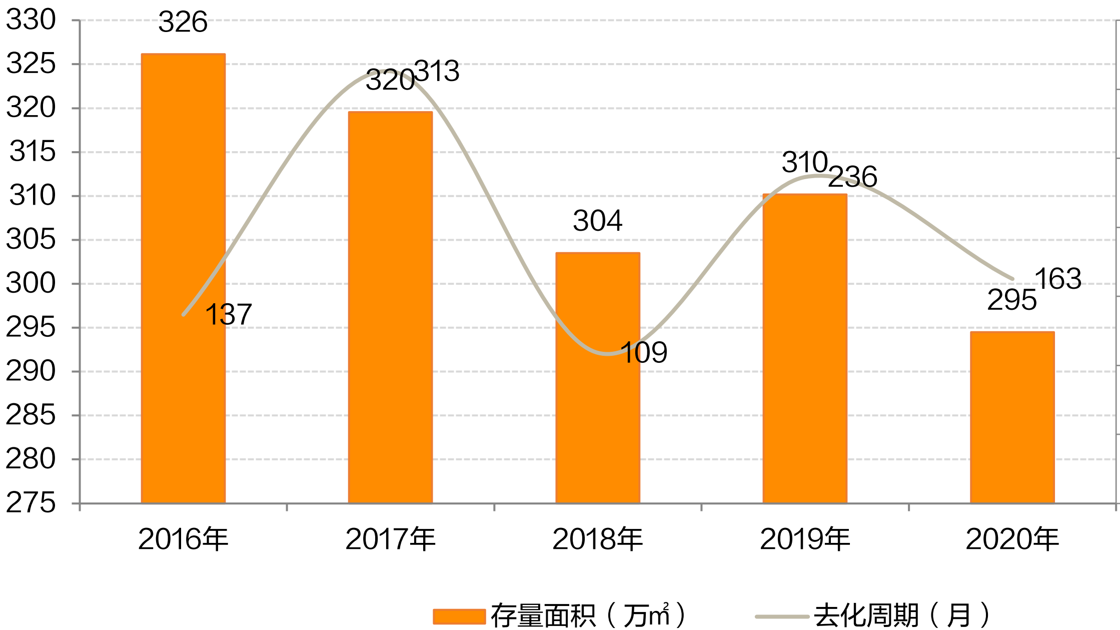


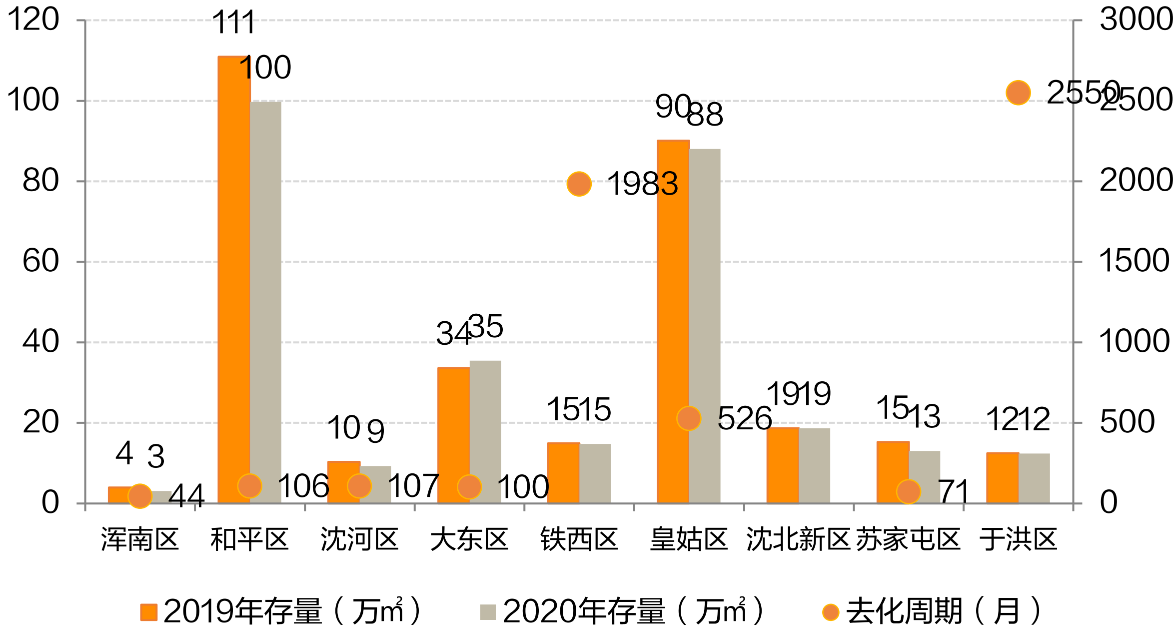
注：本年销量、价格升高主要有太原街财道大厦整体备案有关

数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

存量有所下降，但去化周期仍达到163个月

2020年全市办公存量295万㎡（环比降5%），去化周期163个月，比去年减少73个月

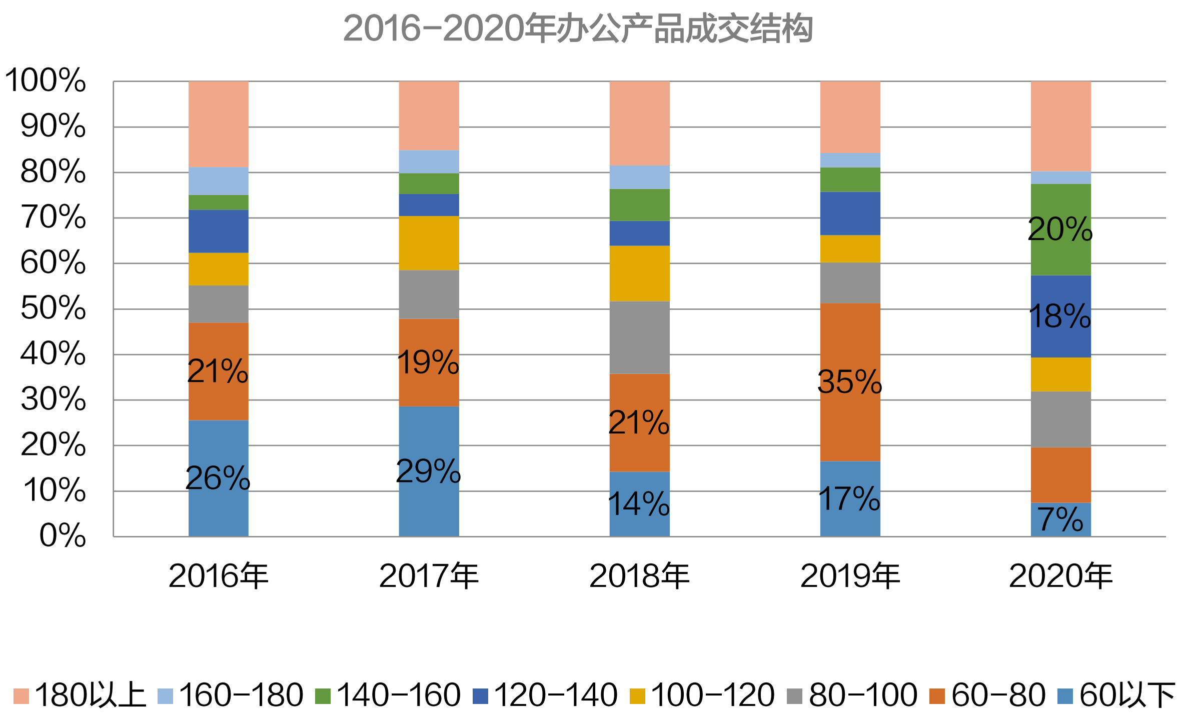


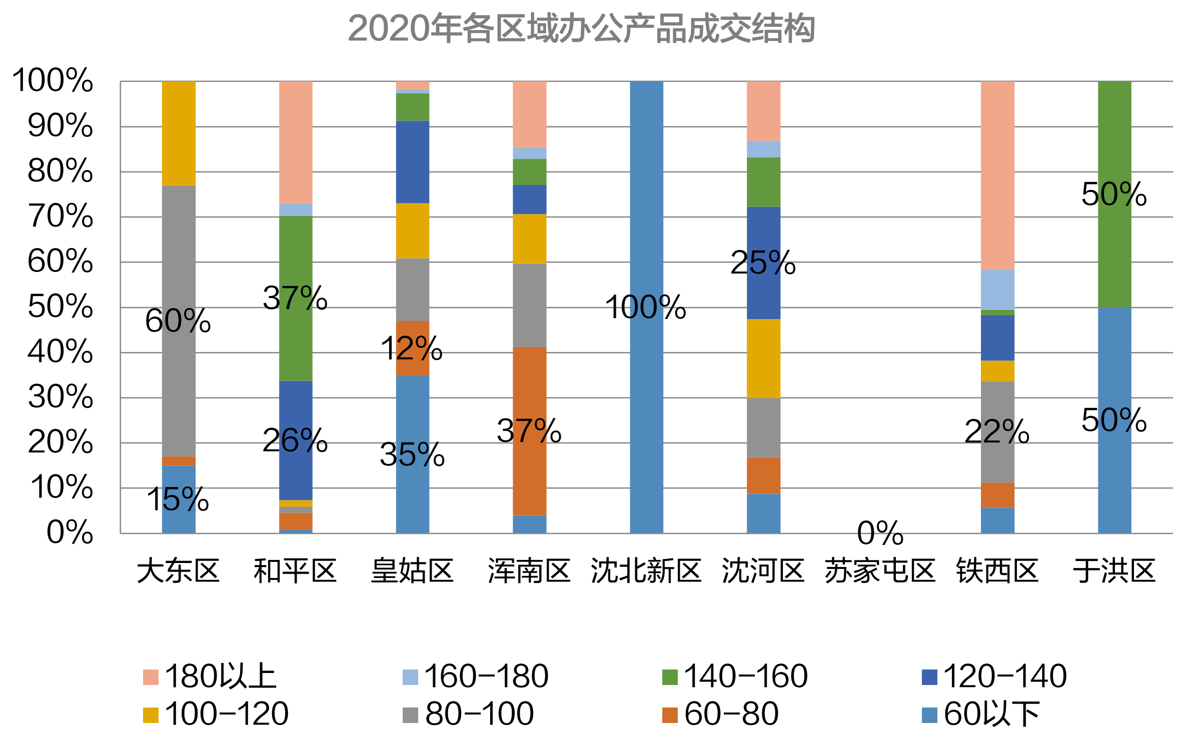


数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

主力产品140-160㎡，80㎡以下产品呈下降趋势

2020年全市办公产品以140-160㎡为主力，占比20%，其次120-140产品占比18%；从各区域来看，和平、于洪以140-160㎡产品为主，皇姑、沈北、浑南以80㎡以下产品为主，铁西以180㎡以上产品为主，大东以80-100㎡产品为主





数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

年度成交天花板为1.34万㎡，金额天花板为1.1亿元

（未考虑财道大厦集中备案）

2020年办公成交面积、金额双料冠军财道大厦9.92万平，16.05亿元，成交均价16189元/㎡

2020年全市办公成交面积TOP10

排名	项目名称	行政区	板块	面积（万㎡）	均价（元/㎡）
1	财道大厦	和平区	太原街	9.92	16189
2	千缘财富公馆	铁西区	建设公园	1.34	7728
3	世纪枫景汇	浑南区	二十一世纪广场	0.89	8330
4	招商钻石山	浑南区	浑河桥	0.82	11504
5	凤凰国际大厦	皇姑区	北陵	0.79	11954
6	国瑞城	大东区	二台子	0.78	6704
7	福融悦中心	浑南区	二十一世纪广场	0.74	8391
8	北一路商务写字楼	铁西区	保工北	0.55	19748
9	雷克大厦	浑南区	二十一世纪广场	0.53	4174
10	银河国际	沈河区	北站	0.48	9060

2020年全市办公成交金额TOP10

排名	项目名称	行政区	板块	金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	财道大厦	和平区	太原街	16.05	16189
2	北一路商务写字楼	铁西区	保工北	1.09	19748
3	千缘财富公馆	铁西区	建设公园	1.03	7728
4	凤凰国际大厦	皇姑区	北陵	0.94	11954
5	招商钻石山	浑南区	浑河桥	0.94	11504
6	世纪枫景汇	浑南区	二十一世纪广场	0.74	8330
7	福融悦中心	浑南区	二十一世纪广场	0.62	8391
8	国瑞城	大东区	二台子	0.53	6704
9	华润悦玺	浑南区	浑河桥	0.45	13107
10	汇锦金融中心	和平区	长白	0.45	11401

数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

办公总结与预判

【2020年总结】

依旧“难”

不考虑财道大厦集中备案，年度销售面积实际呈下降趋势；

2020年全市办公存量295万㎡（环比降5%），去化周期163个月，比去年减少73个月，但仍然处于高位

【2021年预测】

依旧“难”

未来写字楼市场仍以去库存为主，供应适度放量，在巨大的存量压力和市场经济的影响下，成交量维稳或呈微升态势，价格难上涨，2021年写字楼市场不容乐观。

07

龙虎榜单

商品房区域成交排名：沈北新区供求双榜首、沈河区价格最高

2020年沈阳市各区域商品房供应面积（万㎡）排名

排名	区域名称	2020	2019	增幅	排名变化
1	沈北新区	467.11	445.58	5%	持平
2	浑南区	311.85	427.90	-27%	持平
3	于洪区	210.94	170.27	24%	↑1
4	铁西区	137.43	166.11	-17%	↑1
5	和平区	125.41	88.83	41%	↑2
6	苏家屯区	98.05	183.09	-46%	↓3
7	皇姑区	92.24	94.40	-2%	↓1
8	大东区	65.85	84.70	-22%	持平
9	沈河区	48.05	84.64	-43%	持平

2020年沈阳市各区域商品房成交面积（万㎡）排名

排名	区域名称	2020	2019	增幅	排名变化
1	沈北新区	367.33	419.08	-12%	↑1
2	浑南区	286.18	465.13	-38%	↓1
3	铁西区	168.48	213.86	-21%	↑1
4	于洪区	152.41	245.86	-38%	↓1
5	苏家屯区	110.27	151.84	-27%	持平
6	和平区	98.89	89.46	11%	↑1
7	皇姑区	92.28	112.77	-18%	↓1
8	沈河区	67.28	74.52	-10%	↑1
9	大东区	49.42	76.54	-35%	↓1

2020年沈阳市各区域商品房成交均价（万/㎡）排名

排名	区域名称	2020	2019	增幅	排名变化
1	沈河区	18348	14499	27%	↑1
2	和平区	18329	16395	12%	↓1
3	浑南区	12943	12007	8%	持平
4	皇姑区	12197	11414	7%	持平
5	大东区	12080	10908	11%	持平
6	于洪区	10713	9681	11%	↑1
7	铁西区	10269	10253	0%	↓1
8	苏家屯区	8807	7255	21%	↑1
9	沈北新区	8570	7345	17%	↓1

数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

商品房板块成交排名：道义面积、金额双榜首

2020年沈阳市各板块商品房成交面积（万㎡）排名TOP20

排名	板块名称	区域名称	2020	2019	增幅	排名变化
1	道义	沈北新区	333.05	378.38	-12%	持平
2	全运	浑南区	93.03	149.16	-38%	持平
3	经济技术开发区	铁西区	89.94	149.64	-40%	↑1
4	会展	苏家屯区	62.72	91.83	-32%	↑1
5	白塔	浑南区	54.69	116.98	-53%	↓2
6	辉山开发区	沈北新区	52.66	44.18	19%	↑6
7	于洪新城	于洪区	46.36	67.61	-31%	持平
8	荷兰村	于洪区	43.65	85.60	-49%	↓2
9	首府新区	皇姑区	33.97	23.31	46%	↑10
10	四台子	皇姑区	33.13	44.35	-25%	↑2
11	满融	和平区	32.65	10.13	222%	↑21
12	长白	和平区	30.23	48.92	-38%	↓1
13	浑河桥	浑南区	30.11	50.01	-40%	↓3
14	东湖	浑南区	29.01	56.10	-48%	↓6
15	造化	于洪区	24.33	23.16	5%	↑6
16	建设公园	铁西区	22.97	38.62	-41%	↓2
17	八一	苏家屯区	22.45	38.06	-41%	↓2
18	南塔	沈河区	20.44	28.74	-29%	↓1
19	红旗台	于洪区	18.50	24.26	-24%	↓1
20	张士	铁西区	17.70	50.50	-65%	↓11

2020年沈阳市各板块商品房成交金额（亿元）排名TOP20

排名	板块名称	区域名称	2020	2019	增幅	排名变化
1	道义	沈北新区	293.40	285.99	3%	持平
2	全运	浑南区	143.45	207.18	-31%	持平
3	经济技术开发区	铁西区	71.82	130.82	-45%	↑5
4	白塔	浑南区	65.91	127.36	-48%	↓1
5	会展	苏家屯区	65.14	73.80	-12%	↑1
6	辉山开发区	沈北新区	60.78	49.54	23%	↑8
7	于洪新城	于洪区	57.63	66.26	-13%	↑2
8	满融	和平区	56.99	15.96	257%	↑17
9	荷兰村	于洪区	53.99	90.80	-41%	↓5
10	长白	和平区	53.37	74.27	-28%	↓5
11	浑河桥	浑南区	48.97	70.08	-30%	↓4
12	南塔	沈河区	45.22	52.37	-14%	持平
13	首府新区	皇姑区	45.02	29.55	52%	↑5
14	四台子	皇姑区	35.74	43.48	-18%	↑1
15	东湖	浑南区	32.08	60.35	-47%	↓4
16	建设公园	铁西区	30.15	50.77	-41%	↓3
17	造化	于洪区	23.23	20.42	14%	↑4
18	张士	铁西区	22.95	61.20	-63%	↓8
19	和平广场	和平区	22.73	9.21	147%	↑20
20	前进	大东区	21.49	24.31	-12%	↓1

数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

商品房房企成交排名：万科蝉联双榜首

2020年沈阳市开发商商品房成交面积（万㎡）排名TOP20

排名	开发商名称	2020	2019	增幅	排名变化
1	万科	114.53	125.66	-9%	持平
2	恒大	101.76	56.37	81%	↑7
3	龙湖	67.24	72.80	-8%	↑1
4	汇置	56.34	36.33	55%	↑9
5	华润置地	53.50	68.63	-22%	↑1
6	中海	51.55	104.14	-50%	↓4
7	保利地产	48.17	42.89	12%	↑3
8	金地	47.27	62.56	-24%	↓1
9	荣盛	40.76	69.10	-41%	↓9
10	碧桂园	33.04	58.52	-44%	↓2
11	华发	29.34	33.70	-13%	↑3
12	嘉城集团	29.20	——	——	——
13	融创	28.96	101.50	-71%	↓10
14	大悦城	25.45	32.51	-22%	↑1
15	旭辉	22.42	38.76	-42%	↓4
16	新城控股	22.32	21.19	5%	↑7
17	金沙	20.90	15.84	32%	↑11
18	绿城	20.02	7.88	154%	↑41
19	中旅集团	18.88	——	——	——
20	富力	18.49	18.54	0%	↑7

2020年沈阳市开发商商品房成交金额（亿元）排名TOP20

排名	开发商名称	2020	2019	增幅	排名变化
1	万科	153.40	166.81	-8%	持平
2	龙湖	102.91	91.26	13%	↑2
3	恒大	95.94	51.56	86%	↑6
4	华润置地	82.68	90.84	-9%	↑1
5	金地	81.71	91.63	-11%	↓2
6	中海	76.15	141.82	-46%	↓4
7	保利地产	65.69	50.34	30%	↑3
8	汇置	57.99	33.70	72%	↑5
9	华发	36.09	32.01	13%	↑5
10	旭辉	34.20	54.15	-37%	↓2
11	荣盛	33.59	49.41	-32%	持平
12	碧桂园	31.33	59.39	-47%	↓5
13	融创	30.88	78.60	-61%	↓7
14	大悦城	29.50	34.55	-15%	↓2
15	嘉城集团	27.57	7.06	291%	↑46
16	阳光城	24.86	12.44	100%	↑22
17	越秀	24.79	22.01	13%	↑6
18	绿城	23.29	11.82	97%	↑21
19	美的	20.77	31.05	-33%	↓4
20	新城控股	19.48	18.86	3%	↑8

数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

商品房项目成交排名：恒大时代新城面积TOP1、龙湖云峰原著金额TOP1

2020年沈阳市商品房项目成交面积（万㎡）排名TOP20

排名	项目名称	区域	板块	成交面积
1	恒大时代新城	沈北新区	道义	26.42
2	万科首府未来城	皇姑区	首府新区	24.19
3	吾悦华府	沈北新区	道义	22.25
4	华发全运首府	浑南区	白塔	21.76
5	中旅万科城	浑南区	辉山开发区	18.88
6	汇置尚郡	沈北新区	道义	18.72
7	金地樾檀山	浑南区	浑河桥	17.92
8	中金时代启城-中金泓府	沈北新区	道义	17.34
9	龙湖云峰原著	浑南区	全运	17.10
10	金沙巴黎花园	沈北新区	道义	17.00
11	中海城	于洪区	荷兰村	15.55
12	汇置尚都	沈北新区	道义	14.41
13	沈阳孔雀城	苏家屯区	八一	14.32
14	恒大林溪郡	铁西区	经济技术开发区	13.57
15	中海和平之门	和平区	长白	13.07
16	龙湖原府	沈北新区	道义	12.92
17	惠和公寓	铁西区	铁西广场	12.04
18	万达盛京ONE	沈北新区	道义	11.69
19	中海望京府	沈北新区	道义	11.67
20	碧桂园大城印象	于洪区	西三台子	11.53

2020年沈阳市商品房项目成交金额（亿元）排名TOP20

排名	项目名称	区域	板块	成交金额
1	龙湖云峰原著	浑南区	全运	34.32
2	金地樾檀山	浑南区	浑河桥	33.69
3	万科首府未来城	皇姑区	首府新区	33.34
4	中海和平之门	和平区	长白	26.22
5	越秀星汇云锦	沈河区	南塔	23.34
6	恒大时代新城	沈北新区	道义	21.96
7	万科翡翠滨江	和平区	满融	21.30
8	华发全运首府	浑南区	白塔	21.13
9	吾悦华府	沈北新区	道义	19.27
10	中旅万科城	浑南区	辉山开发区	18.57
11	中海城	于洪区	荷兰村	16.80
12	财道大厦	和平区	太原街	16.71
13	沈阳星河湾	浑南区	全运	16.47
14	汇置尚都	沈北新区	道义	16.25
15	中金时代启城-中金泓府	沈北新区	道义	16.23
16	金地峯汇	沈河区	南塔	15.96
17	汇置尚郡	沈北新区	道义	15.65
18	中海望京府	沈北新区	道义	14.87
19	华发中东和平首府	和平区	满融	14.56
20	万科北宸之光	沈北新区	道义	14.47

数据来源：RDAS、沈阳中原研究发展部

THE END

数分红色上黄叶，一瞬曙光成夕阳

2021.1



更多内容关注沈阳中原研究部公众号